TOP 6

HESSEN

Hessisch[illegible]
Ministerium für
Landwirtschaft
und Umwelt,
Weinbau, Forsten,
Jagd und Heimat

Altes Rathaus Traisa

TOP 6

Abb. Umschlag
Das "Alte Rathaus Traisa", Südfassade

TOP 6

MÜHLTAL

Machbarkeitsstudie
zur Sanierung und Nutzung des

"Alten Rathauses Traisa"

im Rahmen der Dorfentwicklung der Gemeinde Mühltal

Auftraggeber

Gemeinde Mühltal
Ober-Ramstädter Straße 2-4
64367 Mühltal

Auftragnehmer

Bialucha Architektur BDA
Gundolfstraße 31
64287 Darmstadt

März 2024

Machbarkeitsstudie
"Altes Rathaus - Traisa"

1.0 Einleitung
1.1 Ausgangslage
1.2 Planungsanlass
1.3 Ziele der Machbarkeitsstudie
1.4 Vorgehensweise
1.5 Zeitlicher Ablauf/Beteiligungen

2.0 Bestandsaufnahme / -analyse
2.1 Gebäudesteckbrief
2.2 Geschichte
2.3 Dorfbau
2.3.1 Lage
2.3.2 Erschließung
2.3.3 Nachbarschaft

2.4 Bestand
2.4.1 Ausdruck und Erscheinung
2.4.2 Raumstruktur
2.4.3 Freiflächen
2.4.4 Denkmalschutz
2.4.5 Substanzschäden

Gliederung

3.0 Planungskonzepte
3.1 Alternative A - Erhalten + Gestalten
3.2 Alternative B - Einzeldenkmal
3.3 Alternative C - Funktionsneubau

4.0 Nutzungskonzepte
4.1 Grundsätze
4.2 Nutzungsideen
4.3 Nutzungsideen + Alternative A Raumprogram
4.4 Nutzungsideen + Alternative B Raumprogramm

5.0 Zusammenfassung

Abbildungsnachweis & Quellen

Anlagen

Machbarkeitsstudie
"Altes Rathaus - Traisa"

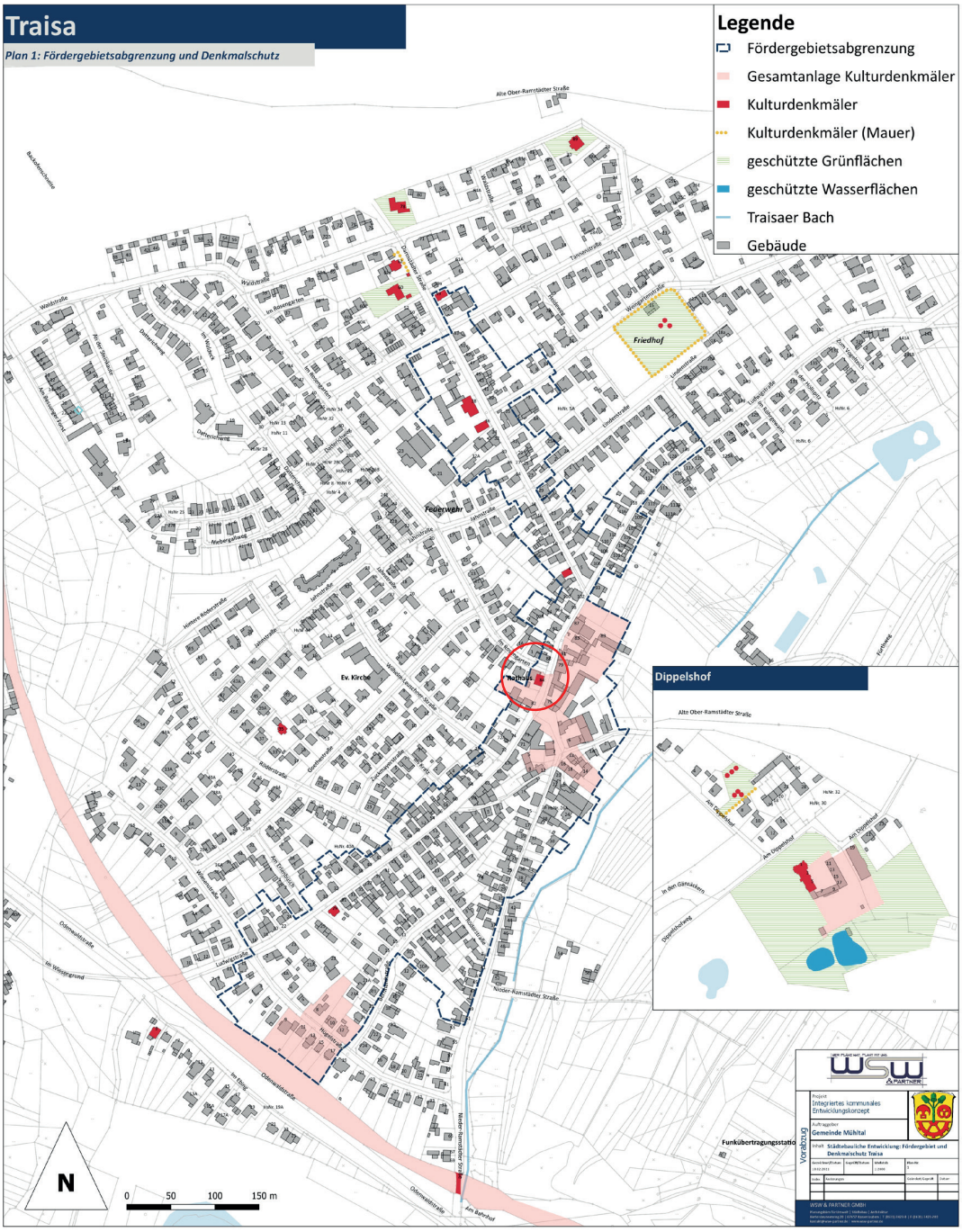

Abb. 01
IKEK - Fördergebietsgrenzen, Traisa / rot umkreist, das "Alte Rathaus Traisa"

1.0 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das im Gemeindeeigentum befindliche Alte Rathaus ist sanierungsbedürftig und wird seit Jahren nicht mehr seiner Bedeutung und Lage entsprechend genutzt.

1.2 Planungsanlass

Im Rahmen des innerhalb der Gemeinde Mühltal zwischen 2020 bis 2022 erstellen integrierten Entwicklungskonzeptes (IKEK) wurde das „Alte Rathaus Traisa“ unter Beteiligung der Bevölkerung als ein Gebäude mit großem Potential identifiziert. Es soll saniert werden und eine neue Nutzung erhalten. Diskutiert werden Nutzungen für gemeindliche oder bürgerschaftliche Zwecke aber auch eine Veräußerung.

1.3 Ziele der Machbarkeitsstudie

Erarbeitung möglicher Planungs- und Nutzungskonzepte für das Alte Rathaus auf Grundlage der vorhandenen Bau- und Raumstruktur unter Berücksichtigung von Bedeutung und Sanierungsbedarf des Gebäudes

Erarbeitung einer Grundlage zur Erörterung eines möglichen Raumprogramms mit der Gemeinde und den Vereinen

Erarbeitung von Grundlagen zur Abstimmung des Sanierungs- und Nutzungskonzepts mit Denkmalschutz und Förderbehörde

Schaffung einer Entscheidungsgrundlage für die Gremien zwecks Ausschreibung von Planungsleistungen gemäß HOAI

1.4 Vorgehensweise

Der Bestand wurde aufgenommen, analysiert und eingeordnet, um Defizite zu erkennen und Potentiale aufzuzeigen.
Angeschlossen hat sich die Erarbeitung von drei bauliche Alternativen mit unterschiedlichem Fokus.
Innerhalb der Projektgruppe wurden Ideen zu Nutzungen gesammelt und nach den zuvor erörterten Zielsetzungen überprüft. Auch die drei vorgeschlagenen baulichen Alternativen wurden diskutiert und überprüft.

Auf Grundlage zweier baulicher Alternativen wurden Kosten angenommen und Nutzungskonzepte durch Möblierungsvarianten getestet.
Die Untersuchungsergebnisse wurden in einer Bürgerbeteiligung vorgestellt und diskutiert.

1.5 Zeitlicher Ablauf

23.08.2023 - Projektstart, Besprechung mit den Auftraggebern Bauamt Mühltal

09.10.2023 - Treffen der Projektgruppe „Altes Rathaus“

19.10.2923 - Treffen mit Fr. Loth von den Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Darmstadt Dieburg

28.11.2023 - Besprechung mit den Auftraggebern Bauamt Mühltal

04.12.2023 - Treffen der Projektgruppe „Altes Rathaus“, Vorbesprechung Bürgerbeteiligung

11.12.2023 - Öffentliche Bürgerbeteiligung im Bürgerhaus Traisa

16.01.2024 - Versand Kostenannahmen für die Planungskonzepte A und B an die Projektgruppe

30.01.2024 - Besprechung mit den Auftraggebern Bauamt Mühltal

26.02.2024 - Treffen der Projektgruppe „Altes Rathaus“, Besprechung Abschlussbericht

Machbarkeitsstudie
"Altes Rathaus - Traisa"

Abb. 02
Das "Alte Rathaus Traisa", Süd-Ost

Abb. 03
Das "Alte Rathaus Traisa", Nord-Ost

2.0 Bestandsaufnahme/-analyse

2.1 Steckbrief

Baujahr
Denkmal: 1866
Anbau: 1966

Bauplanungsrecht
Gebäude und Grundstück liegen nicht innerhalb eines Bebauungsplans, sondern es gilt § 34 des Baugesetzbuches (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Das bedeutet, dass bei Baumaßnahmen am Gebäude oder auf dem Grundstück die Einfügung in die Umgebung geprüft wird.

Grundstücksgröße
384 m²

Grundflächenzahl
GRZ: 0,63

Geschossflächenzahl
GFZ: 1,18

Nutzfläche
Denkmal: 152,23 m²
Anbau: 176,49 m²
Gesamt: 327,72 m²

Grenzbebauung
Bei einer Veränderung der Grenzbebauung, hier: Anbau auf der Grundstücksgrenze, ist eine nachbarschaftliche Zustimmung vom Eigentümer Flurstück 39/2 notwendig.

Stellplätze
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühltal, die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird ja nach Art und Umfang der Nutzung ermittelt.

Bauordnungsrecht
Gebäudeklasse nach HBO: 3

Rettungswege
Erster Rettungsweg über das innenliegenden Treppenhaus ins Freie
Zweiter Rettungsweg über die Fenster, erforderliche lichte Öffnung 90/120 cm, über die Leiter der Feuerwehr

Aufenthaltsräume
Die Aufenthaltsräume befinden sich in den beiden Vollgeschossen.
Im Spitzbogen des Denkmals sind keine Aufenthaltsräume möglich.

Denkmalschutz
Das Alte Rathaus ist ein Einzelkulturdenkmal gemäß § 2 Abs 3 Hess. Denkmalschutzgesetz.
Das Grundstück ist mit allen Gebäudeteilen außerdem Bestandteil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage nach § 2 Abs 3 Hess. Denkmalschutzgesetz.

Energie
Gebäudehülle:
Dach Denkmal: Holzkonstruktion, historischer Dachstuhl, ungedämmt
Außenwände Denkmal: Bruchsteinmauerwerk, ungedämmt
Fenster Denkmal: Holzfenster, zweifachverglast, ca. 20 Jahre alt
Dach Anbau: Stahlbetondecke, ungedämmt
Außenwände Anbau: Mauerwerk, ungedämmt
Fenster Anbau: Alufenster, keine Isolierverglasung, ca. 50 Jahre alt

Haustechnik
Wärmeerzeugung: Gasheizung, Baujahr 2000, zuletzt gewartet 2022
Wärmeverteilung: Heizkörper, Radiatoren im Bereich der Fenster
Warmwasserbereitung: Dezentral über Boiler

Barrierefreiheit
Aktuelle kann das Erdgeschoss rollstuhlgerecht erschlossen werden.

Machbarkeitsstudie
"Altes Rathaus - Traisa"

Traisa aus drei Traisen

Nieder-Traisa wird Traisa, eine moderne Wohngemeinde

„Es waren der Dreysen drei gewest . . ." heißt es in alten Schriften: Ober-Traisa seit 1315, Mittel-Traisa seit 1422 und seit 1316 Nieder-Traisa, aus dem das heutige Traisa entstanden ist. Mittel-Traisa wird nach dem Dreißigjährigen Krieg nicht mehr erwähnt, die Ober-Traisaer Mark fiel an Nieder-Traisa. Seit 1730 gibt es die einheitliche Traisaer Gemarkung, sie heißt nur noch Traisa.

Mit der neuen Gemeindeordnung von 1821 verlor Traisa seine Eigenverantwortung und ging in die „Bürgermeisterei Nieder-Ramstadt" ein. Doch schon 1836 reichte die Einwohnerzahl von 500 aus, um wieder eigenständig zu werden.

Nach einer vorübergehenden Blütezeit des Fremdenverkehrs vor dem Ersten Weltkrieg änderten sich ab 1960 Struktur und Gestalt des Dorfes vollständig in eine moderne Wohngemeinde mit allen neuzeitlichen Infrastruktureinrichtungen. 1976 allerdings endete die erfolgreiche Traisaer Selbstverwaltung in der Vereinigung der Mühltalgemeinden zur neuen Gemeinde Mühltal.

1866 hatte die Gemeinde auf dem Standort des ehemaligen Hirtenhauses (Ludwigstraße 84) dieses für ihre Verhältnisse stattliche Rathaus errichtet. Um einen weiteren Schulhausbau zu ersparen, richtete sich die Schule mit einer Klasse im Ratssaal ein – der ohnehin als Mehrzweckraum genutzt wurde. Erst mit der Fertigstellung des heutigen modernen Schulhauses (Darmstädter Straße 38) endete die schulische Teil-Nutzung des Rathauses.

Evangelische Gottesdienste wurden seit 1913 im Ratssaal gefeiert, regelmäßig aber erst seit 1925. Deshalb trägt die 1927 angeschaffte Glocke im Dachreiter die Worte am Hals „Bete und arbeite". Die örtlichen Machthaber verwehrten der Kirche gegen Ende des letzten Krieges die Nutzung des Ratssaales, die daraufhin im gegenüberliegenden Saal des Hessischen Hofes Aufnahme fand bis zur Fertigstellung des Kirchenneubaues 1957. Das Rathaus dient weiterhin gemeindlichen Nutzungen.

Arbeitskreis Heimatgeschichte Mühltal

Denkmalzeichen Nr. 13 – Patenschaft: Verkehrsverein Traisa e.V.

Abb. 04 Denkmalzeichen

Das "Alte Rathaus Traisa" ist eng mit der Geschichte und der Entwicklung von Traisa verbunden. Es wurde im Zuge und als Zeichen der Eigenständigkeit erbaut.

2.2 Geschichte

Das Rathaus in Traisa wurde 1866 unter Bürgermeister Johann Adam Mahr errichtet. Nach einem, durch die Gemeindereform von 1821 ausgelösten, vorherigen Verlust der Eigenständigkeit, erlangte Traisa diese im Jahr 1836 wieder. Die stattliche Form und Größe zeugen von Selbstbewusstsein und Stolz der Bürgerschaft Traisas um diese Eigenständigkeit, deren Voraussetzung mit dem Ansteigen der Einwohnerzahl auf 500 erfüllt war und im Zuge derer das Rathaus errichtet wurde.

Der geräumige Rathaussaal diente als Versammlungsort des Gemeinderats und wurde zudem als Mehrzwecksaal für z.B. Auktionen und bis 1906 als Schulsaal genutzt. Seit 1913 fanden hier evangelische Gottesdienste statt. Die 1927 angeschaffte Glocke zeugt von dieser Nutzung.

Seit den 1950er Jahren hat sich das landwirtschaftlich geprägte Traisa zu einer modernen Wohngemeinde mit schnell und stetig ansteigender Einwohnerzahl weiterentwickelt. Auch das Rathaus wurde Ende der 50er-Jahre durch einen Anbau mit großzügigen, aber funktional gestalteten Räumen als Versammlungsort für die verschiedenen Fraktionen erweitert. Im Kontext der Nachkriegsjahre ist diese große und sichtbare Maßnahme durchaus als wichtiges Zeichen im

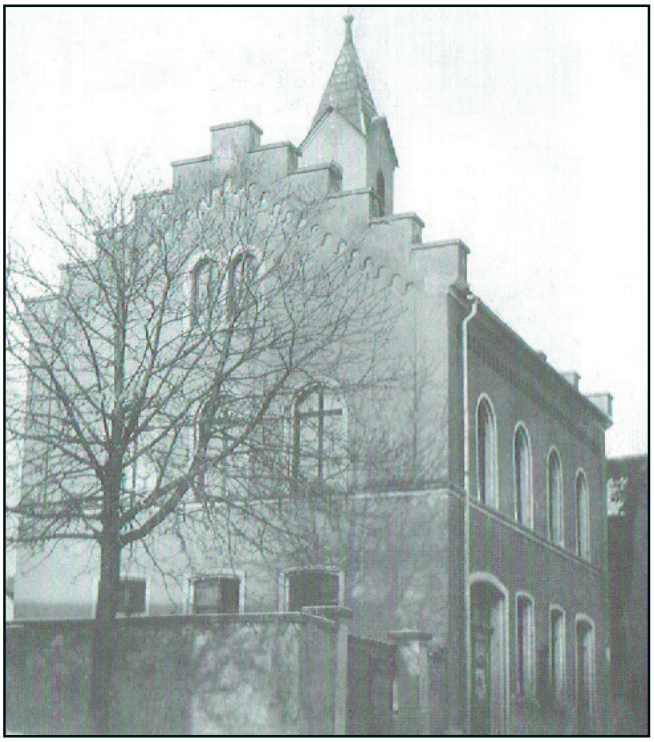

Abb. 05
Das Traisaer Rathaus in einer Aufnahme vor 1900

Demokratisierungsprozess und des bürgerlichen Engagements für diesen zu werten.

Nach der 1977 erfolgten Gebietsreform und der daraus resultierenden Zusammenlegung der Mühltalgemeinden verliert Traisa zwar wiederum seine Eigenständigkeit, das Rathaus wurde aber weiterhin für Verwaltungszwecke genutzt, bis es 2016 in Teilen zu einem Ausweichquatier für Kinderbetreuungseinrichtungen umgenutzt wurde.

Die heutige Nutzung zu Lagerzwecken (Gemeinde und Vereine) widerspricht dem Charakter und der Bedeutung des Gebäudes. Im Rahmen des IKEK wurde das Alte Rathaus nun, unter Beteiligung der Bürgerschaft, als Ort mit großem Potential und von zentraler Bedeutung für die Dorfentwicklung identifiziert.

Machbarkeitsstudie
"Altes Rathaus - Traisa"

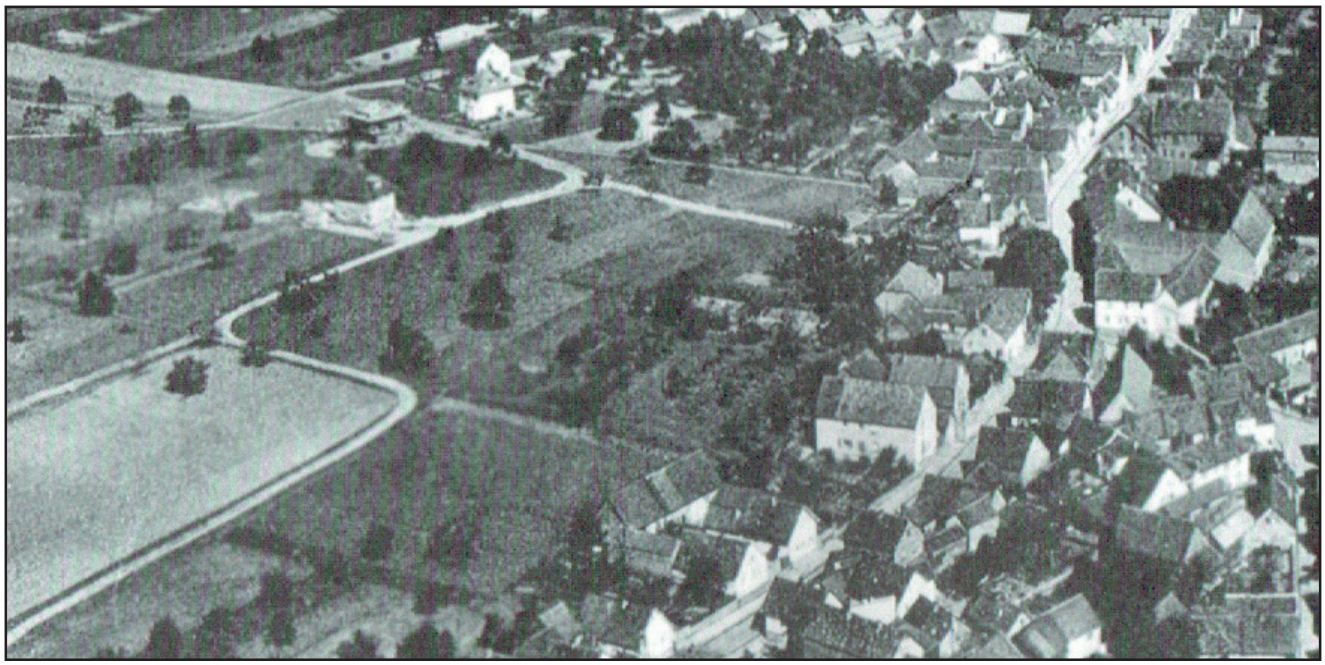

Abb. 06
Die Vorkriegsaufnahme zeigt die Straße "Im Rosengarten" noch als Feldweg. Das Alte Rathaus liegt hinter der mächtigen Kastanie.

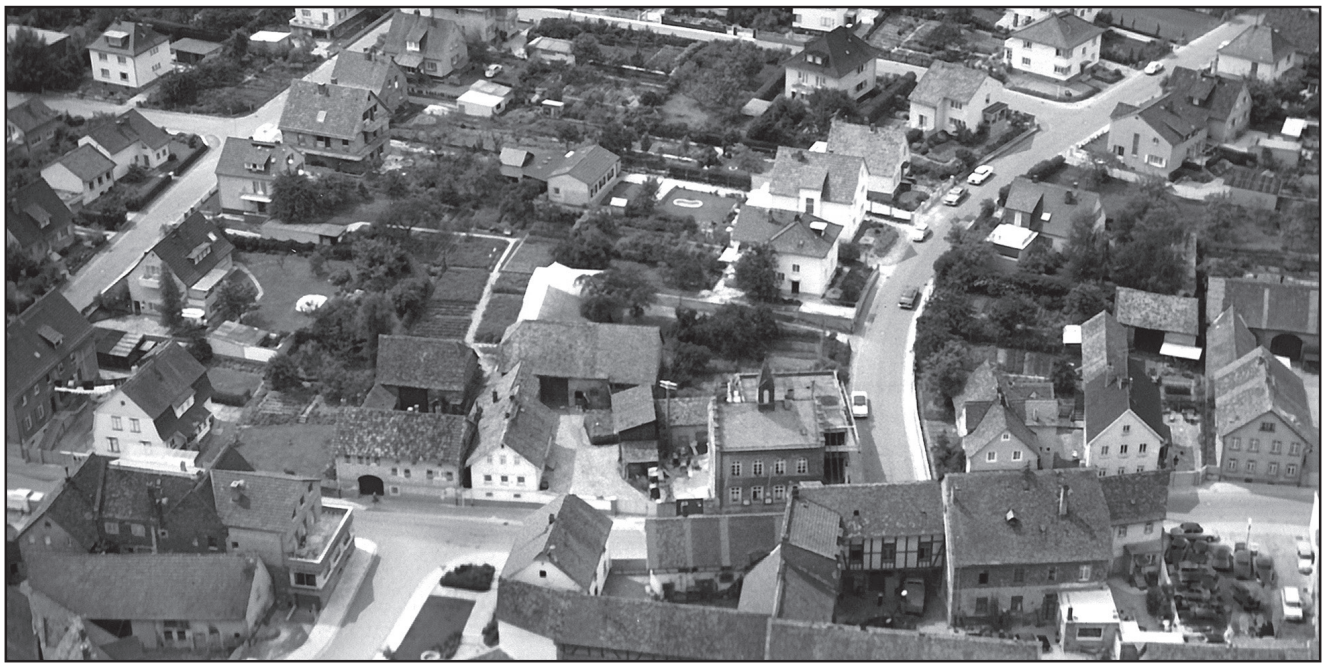

Abb. 07
Die Aufnahme aus den späten fünfziger Jahren zeigt die ausgebauten Strassen und den im Bau befindlichen Anbau an das Alte Rathaus

2.0 Bestandsaufnahme/-analyse
2.3 Dorfbau

Das "Alte Rathaus - Traisa" wurde im Zentrum eines "Straßendorfs" errichtet. Das Gebäude orientiert sich zu der historischen Dorfstraße. Heute funktioniert das Dorf anders.

Abb. 08
Das Strassennetz um 1850

2.3.1 Lage

Das historische Rathaus wurde 1866 im Zentrum Traisas über dem Gewölbe des ehemaligen Hirtenhauses errichtet.
Traisa war damals ein von landwirtschaftlichen Gebäuden geprägter, kleiner Ort, der sich als klassisches Straßendorf entlang der Dorfstraße (heute "Ludwigstraße") entwickelt hatte.
Die Gebäude des Dorfes orientierten sich zur Straße hin. An den Rückseiten befanden sich die landwirtschaftlichen Nebengebäude, die sich in Richtung der Felder orientierten. Auch die Gestaltung der Fassaden und die Orientierung des historischen Rathauses begründen sich aus der Lage inmitten eines Straßendorfes.

In unmittelbarer Nähe des Rathauses befand sich der historische Festplatz "Dalles", der sich im Übergang von der Nieder-Ramstädter-Straße zur heutigen Ludwigstraße befand.
Die südliche Giebelfassade orientiert sich zu diesem Kreuzungspunkt historisch wichtiger Wegeverbindungen.

In unmittelbarer nördlichen Nachbarschaft zum Alten Rathaus befand sich bis in die dreißiger Jahre ein kleines Wohnhaus. Hier befand sich auch ein kleiner Feldweg, der dann - im Zuge des Ausbaus der Wege und Straßen zu autogerechten Verkehrsräumen - zu der Straße "Im Rosengarten" ausgebaut wurde. Die verschlossene nördliche Giebelfassade ist Zeugnis der vormals dichten Bebauung an dieser Stelle.

Heute funktioniert Tarisa ganz anders. Die westlich gelegenen, rückwärtigen Felder wurden als Baugebiete durch auf die Ludwigstraße orthogonal einmündende Straßen erschlossen. An diesen "neuen" Straßen befinden sich neben Wohngebäuden auch wichtige Gemeinschafts- und Vesorgungseinrichtungen wie Schule, Bürgerzentrum und Nahversorger. Gastronomie, Schwimmbad, Sporthalle und der zukünftig neu gestalteten Datterichplatz liegen östlich der Ludwigstraße.

In zentraler Lage - historisch und gegenwärtig - liegt das Alte Rathaus.

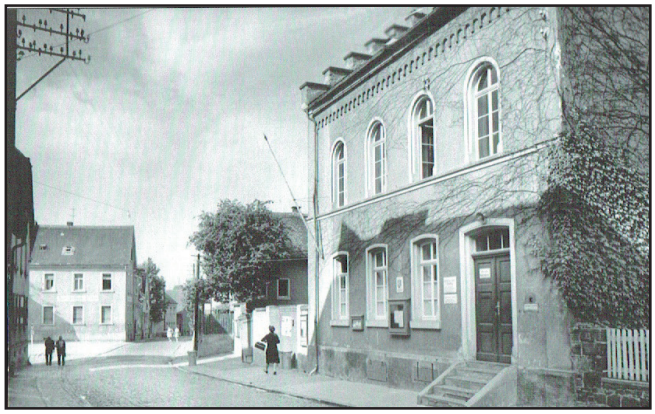

Abb. 09
Das Rathaus vor 1950

Abb. 10
1955 ist die Straße "Im Rosengarten" noch nicht ausgebaut

Abb. 11
Der mächtige Kastanienbaum neben dem Rathaus um 1955

2.3.2 Erschließung

Gebäude

Historisch wurde das Gebäude von der dorfbaulich wichtigen Straßenseite über die traufseitige Fassade erschlossen. Hier befand sich bis zur Umgestaltung der Straßenräume der Zugang in das Gebäude.
Auf einer noch älteren Fotografie (siehe Abb. 05) ist auf der Straßenfassade noch ein weiteres Tor zu erkennen. Hinter diesem befand sich der damals ebenerdige Abstellraum für den Leichenwagen der Gemeinde.
Die Giebelfassaden und auch die Rückfassade spielten für die Erschließung des Gebäudes keine Rolle. Die nördliche Giebelfassade war begrünt, die südliche, repräsentative und markante Giebelfassade war zeitweise durch einen imposanten Kastanienbaum, der sich auf dem Nachbargrundstück befand, verdeckt. Vermutlich gab es einen Hinterausgang, um zur rückwärtiger Freifläche und Toilette zu gelangen. Diese befanden sich vermutlich in dem auf Abb. 10 sichtbaren Nebengebäude.

Die Erschließung des Gebäudes hatte sich mit der Umgestaltung der Straßenräume grundlegend geändert. Man betritt das Alte Rathaus nun über den mächtigen Eingang, der gestalterisch dem Anbau zuzuordnen ist. Im Zuge dieser Umgestaltung wurde auch die Treppe im Gebäude umgebaut. Der historische Eingang auf der Ostfassade ist nun durch das Treppenpodest blockiert. Hier befindet sich nun ein Fenster als "Schaukasten".

Über einen untergeordneten "Nebeneingang" ist das Erdgeschoss barrierefrei zugänglich. Dieser Nebenzugang löst in seiner Nutzung und Orientierung den Haupteingang in seiner Bedeutung ab.

2.0 Bestandsaufnahme/-analyse
2.3 Dorfbau

Abb. 12
große Eingangsgeste und barrierefreier Nebenzugang

ÖPNV

Die Haltestelle "Datterichplatz/Schwimmbad" der Buslinie NE ist in 2 Minuten zu Fuss erreichbar.

PKW-Stellplätze

"Im Rosengarten" und den sich anschließenden Wohnstraßen sind derzeit beidseitig straßenbegleitende PKW-Stellplätze vorhanden, die "Ludwigstraße" verengt sich im Bereich des Alten Rathauses einseitig durch Stellplätze.
Für Traisa gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühltal. Es ist davon auszugehen, dass Stellplätze der Anwohner auf den Grundstücken nachgewiesen sind.

Das Schwimmbad Traisa mit seinem großen Parkplatz liegt in 250 m Entfernung vom Alten Rathaus und ist fußläufig in 3 Minuten erreichbar.

Abb. 13
straßenbegleitendes Parken und großer Parkplatz am Schwimmbad

Abb. 14
historisches Wohnhaus einer ehemaligen Landwirtschaft

Abb. 15
Eingeschossiges Wohnhaus mit Garage als direkter Nachbar

Abb. 16
Hofeinfahrt über die der straßenseitige Hofladen erschlossen wird

Das Alte Rathaus ist umgeben von Grundstücken, Flächen und Gebäuden mit Potential zur Aktivierung und Nachverdichtung.

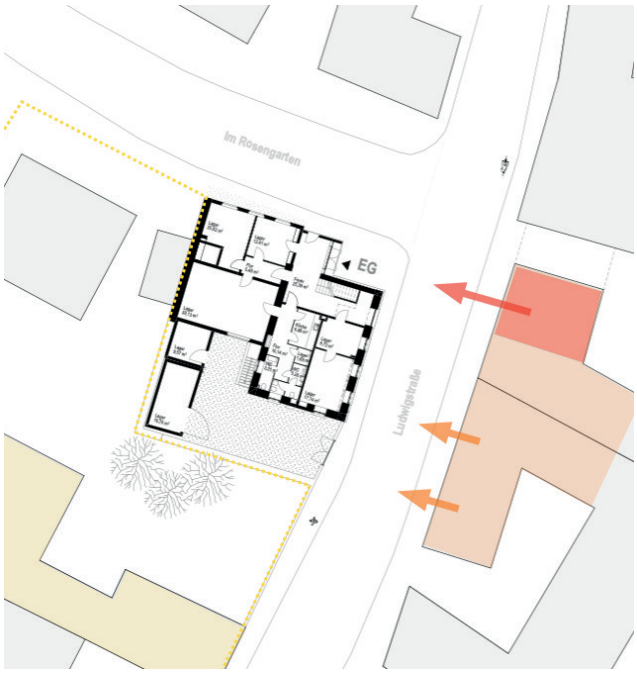

Abb. 17
Pikto - Potentiale in der Nachbarschaft

2.3.3 Nachbarschaft

Der Straßenraum der dorfbaulich wichtigen Ludwigstraße verengt sich im Bereich des Alten Rathauses. Vis-á-vis befinden sich zwei alte, landwirtschaftliche Hofanlagen. Mit ihren Nebengebäuden prägen diese Höfe den Straßenraum der Ludwigstraße maßgeblich. So steht dem solitären Rathaus eine klare Raumkante gegenüber. Soweit ersichtlich, sind diese Gebäude größtenteils erdgeschossig ungenutzt, bzw. als Lagerflächen und Nebenräume geringfügig genutzt. Als Ausnahme ist hierbei der Hofladen zu nennen. Erschlossen ist dieser aktuell hofseitig, befindet sich aber in einem straßenseitigen Raum.

Der Hofladen ist in seiner Funktion des Nahversorgers von zentraler Bedeutung für Traisa. Eine Umgestaltung des Straßenraums der Ludwigstraße im Bereich des AltenRathaus würde für den Hofladen eine wichtige Rolle spielen. Von ihm könnte auch ein Impuls für die Aktivierung der weiteren Nebengebäude ausgehen. In diesen Gebäuden steckt ein großes Potential, um das Alten Rathaus in Wechselwirkung mit seinem Vis-á-Vis zu einem lebendigen Ort zu entwickeln.

L-förmig umschlossen ist das Alte Rathaus von zwei Grundstücken. Die Grundstücksgrenze bildet eine alte Bruchsteinmauer, über die ein in Teilen geschosshoher Niviveauunterschied zwischen dem vermutlich natürlichen Gelände des Nachbargrundstücks und dem vermutlich abgegrabenen Grundstück des Rathauses abgefangen wird.
Auf dem Nachbargrundstück "Im Rosengarten" steht ein Wohnhaus mit einer Garage als Grenzbebauung. Auf dem Nachbargrundstück "Ludwigstraße" befindet sich das Wohnhaus einer ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzug. Rückwärtig befinden sich die ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäude, u.a. eine große Scheune.

Die untergenutzten Gebäude und Flächen der direkten Nachbarschaft wirken zusammen mit dem Alten Rathaus wie eine ungenutzte Dorfmitte.

Machbarkeitsstudie
"Altes Rathaus - Traisa"

Abb. 18
Vogelperspektive Süd-West

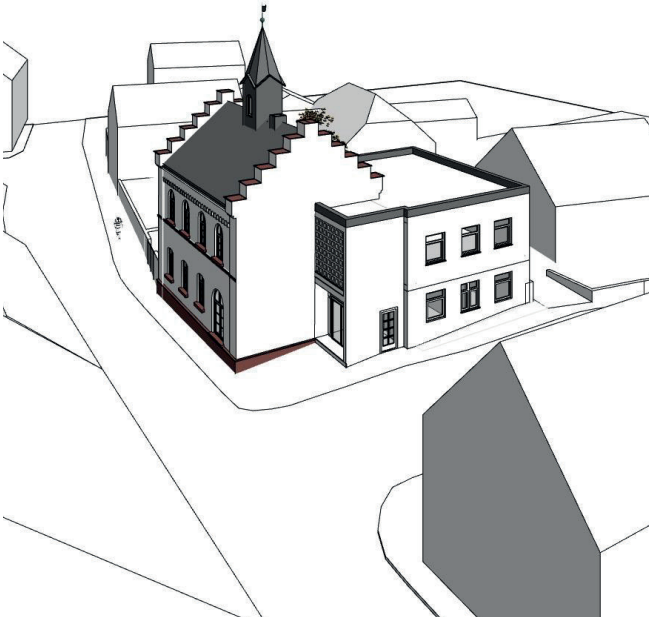

Abb. 19
Vogelperspektive Nord-Ost

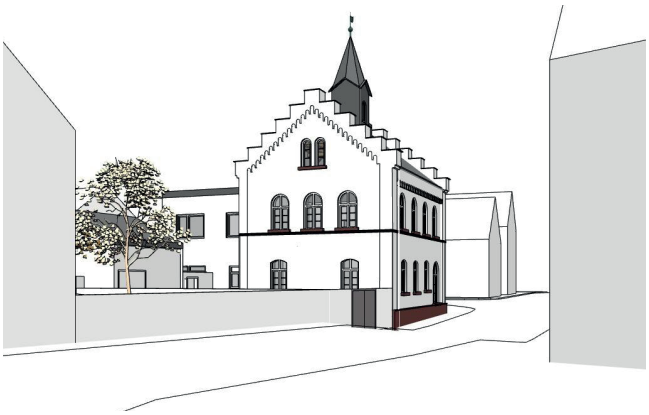

Abb. 20
Fußgängerperspktive vom "Dalles"

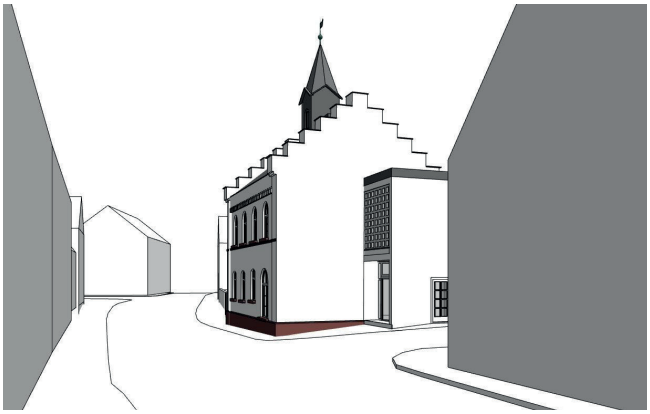

Abb. 21
Fußgängerperspektive vom Datterichplatz

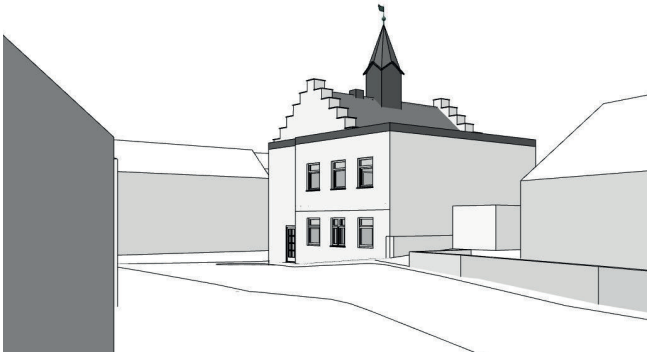

Abb. 22
Fußgängerperspektive vom Bürgerhaus

2.0 Bestandsaufnahme/-analyse
2.4 Gebäude

Dem Alte Rathaus sieht man seine Bedeutung an. Es ist ein stolzes Haus, das seinen öffentlichen Charakter über seine Gestalt nach außen trägt.

2.4.1 Ausdruck und Erscheinung

Der historische Teil des Alten Rathauses ist massiv erbaut und hebt sich mit seiner städtischen Erscheinung von den dörflichen Wohnhäusern im direkten Umfeld ab.
Die charakteristischen Rundbogenfenster, der einprägsame Treppengiebel und der zentrale Dachreiter führen zu einem Wiedererkennungseffekt.

Das Gebäude ist von weit hin sichtbar und ist durch Dachreiter und Giebel in der Silhouette des Dorfes gut zu erkennen und hebt sich aus ihr heraus.

Das Gebäude wirkt ikonographisch und ist in seinem Ausdruck ein auffälliges, präsentes Gebäude, dem man seine historische Bedeutung und den damit verbundenen Stolz ansieht. Die repräsentative Funktion und die öffentliche Nutzung trägt es in seiner Gesamterscheinung förmlich nach außen.

Das Gebäude prägt ganz entscheidend den Straßenraum der Ludwigstraße und somit des historischen Dorfzentrums.

Der Anbau aus den 60er-Jahren ist in seinem Ausdruck zwiespältig.

Als Volumen ordnet er sich dem historischen Gebäudeteil durch seinen Anschluss unterhalb der Traufe und seine funktional gestaltete Lochfassade einerseits ganz klar unter, andererseits schiebt sich der Anbau mit einer mächtigen Eingangsgeste an dem historischen Baukörper vorbei in Richtung Ludwigstraße.

Diese Geste ist als Versuch zu werten, sich mit dem Eingang wiederum auf die Ludwigstraße zu beziehen. Geschwächt wird diese Bemühung durch den barrierefreien "Nebeneingang" und vor allem dem kleinen Platz, der dieser großen Geste gegenübersteht. Der historische Gebäudeteil wirkt durch die mächtige Eingangsgeste des Anbaus nahezu umschlungen.

Insgesamt ist der Anbau in seiner Erscheinung weder den dorfbildprägenden und historischen landwirtschaftlichen Gebäuden, noch dem "Sonderbaukörper" des historischen Rathauses zuzuordnen. Er wirkt in seiner Geste nicht richtig dimensioniert.

Machbarkeitsstudie
"Altes Rathaus - Traisa"

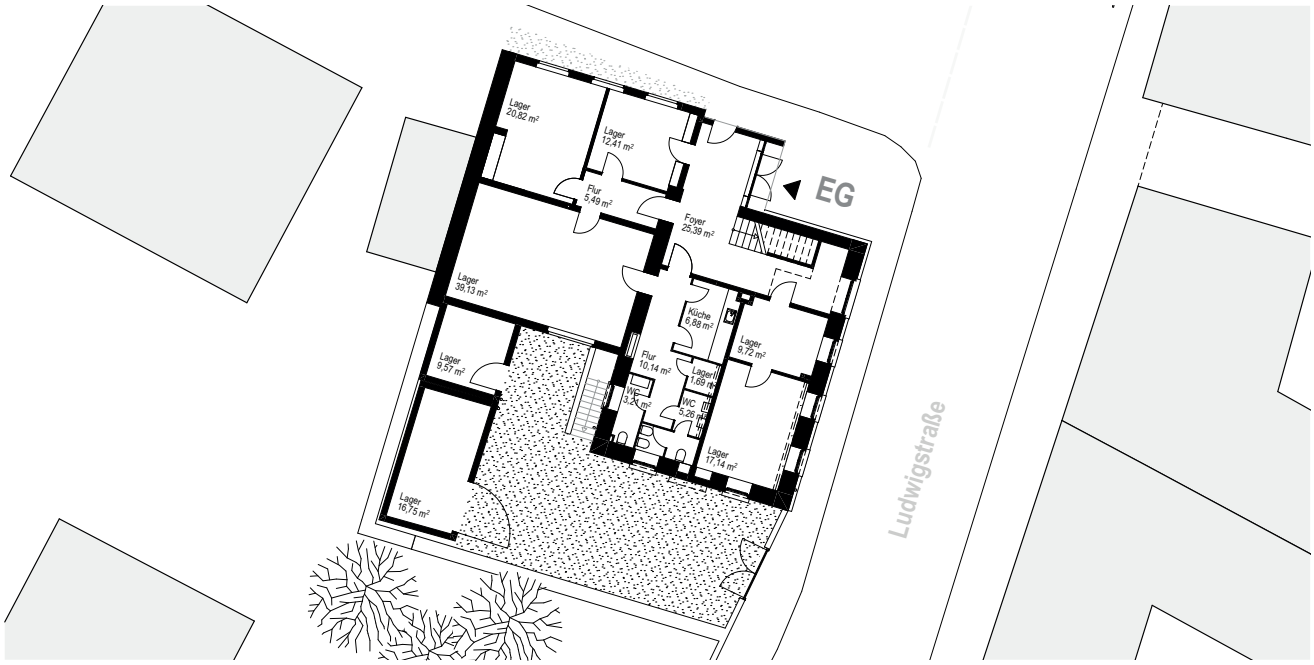

Abb. 23
Bestand - Grundriss EG

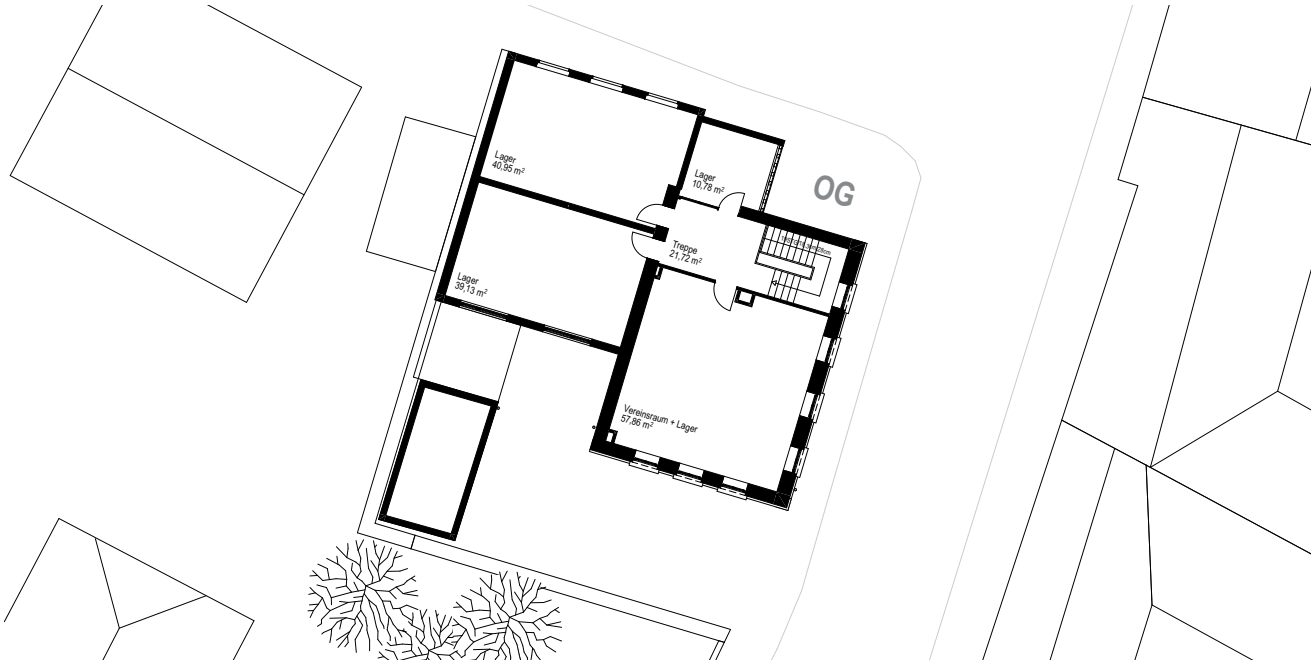

Abb. 24
Bestand - Grundriss OG

Das Gebäude hat eine gute räumliche Grundstruktur. Diese ist im OG sichtbar und gibt einen Hinweis auf das Potential des EGs.

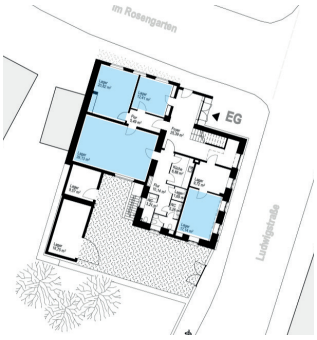

Abb. 25
Pikto - Nutzbare Räume EG

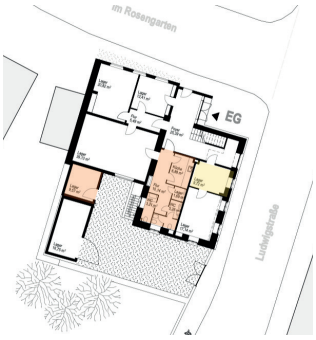

Abb. 26
Pikto - Defizite EG

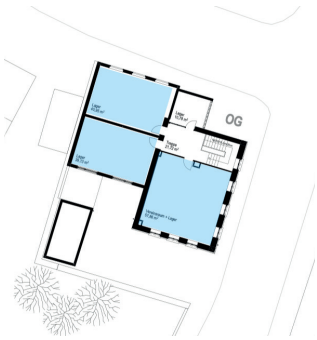

Abb. 27
Pikto - Nutzbare Räume OG

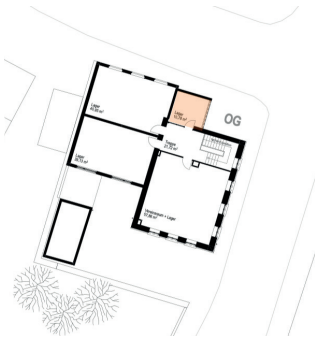

Abb. 28
Pikto - Defizite OG

2.4.2 Raumstruktur

Das Gebäude besteht aus dem historischen Rathausgebäude und einem Anbau aus den 60er Jahren. Beide Teile haben annähernd die gleiche Grundfläche und Geometrie. Verbunden und betreten werden die Gebäudeteile über einen vorgelagerten Eingangsbaukörper.
Hat man das Gebäude betreten, ist nicht mehr ablesbar, ob man sich im historischen Gebäudeteil oder im neu hinzugefügten befindet.

Im Erdgeschoss gibt es eine Vielzahl unterschiedlich großer Räume. Diese sind, für sich betrachtet, gut proportioniert. Im großen Zusammenhang zeigt sich aber bei jedem dieser Räume ein Defizit, das die Nutzung einschränkt. So ist ein großer Raum im Süden des Anbaus zwar durch zwei Türen, aber jeweils nur durch einen dunklen Flur erschlossen. Seine direkte Lage am Garten bleibt ungenutzt und ist zusätzlich durch ein Nebengebäude verbaut. Zwei kleinere Räume im Norden sind vom Gehweg aus extrem einsichtig. Die eigentlich klar strukturierte Fassade spiegelt sich nicht in der räumlichen Struktur wider, das führt zu einer unbeholfenen Fensterteilung. Im EG des historischen Rathauses gibt es nur einen Raum, der für sich abgeschlossen nutzbar ist. Dieser ist aber nur über eine in der Höhe eingeschränkte Tür unter dem Treppenlauf und einen Durchgangsraum erreichbar. Die wahrscheinlich beste Fläche im EG ist durch ungeschickt platzierte Toiletten verbaut. Es gibt keinerlei Bezug nach außen, es fällt schwer sich zu orientieren.

Im OG funktioniert der Grundriss ganz selbstverständlich und klar. Es gibt drei gut proportionierte, gut auffindbare Räume. Einzig ein Abstellraum, der sich hinter der Schaufassade des Eingangsgebäudes verbirgt, versperrt den Blick nach außen.

Im OG zeigt sich die gute Grundstruktur, die in den Gebäudeteilen angelegt ist und auch im EG hergestellt werden könnte. Hier hat der Grundriss aktuell große Defizite, die das gesamte Erdgeschoss in der Nutzbarkeit extrem einschränken.

Machbarkeitsstudie
"Altes Rathaus - Traisa"

Abb. 29
Kleiner Vorbereich und Grünstreifen vor dem Anbau

Abb. 30
Zugang zum Garten über das Tor

Abb. 31
Höhenunterschied zum Nachbargrundstück

Abb. 32
Verschlossene Fassade

Abb. 33
Kellerabgang

Abb. 34
Umgeben vom Nachbargarten

Die dem Rathaus zugehörigen Freiflächen sind klein, fragmentiert, ungenutzt sowie räumlich und funktional unzugeordnet. Sie zukünftig mit dem angrenzenden öffentlichen Raum zu denken, eröffnet neue Perspektiven.

Abb. 35
Pikto - Freiflächen

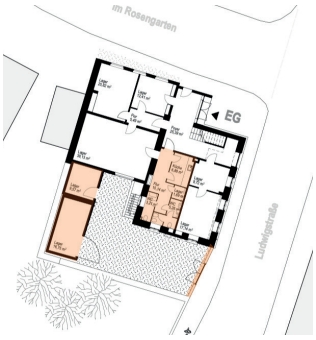

Abb. 36
Pikto - Barrieren

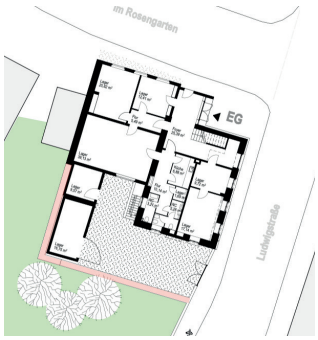

Abb. 37
Pikto - Mauer und Nachbargarten

Abb. 38
Pikto - Potential Neuordnung

2.4.3 Freiflächen

Das Grundstück ist zweiseitig umschlossen vom öffentlichen Straßenraum - Die historisch wichtige Ludwigstraße verengt sich im Bereich des Gebäudes. Die Straße "Im Rosengarten" ist breiter und lässt vergleichsweise viel Raum. An der Kreuzung befindet sich ein kleiner, eingezäunter Bereich als "Vorplatz" zum Eingang. Hier befinden sich Infokästen, der Briefkasten und die Abfalleimer. Auf historischen Bildern ist zu erkennen, dass dieser Bereich einmal ein kleiner Garten war, die Fassade war begrünt (siehe Abb. 09).

Zum Grundstück gehört auch ein schmaler begrünter Streifen vor der Fassade des Anbaus.

Der Garten des Alten Rathauses liegt südlich vor dem Gebäude verborgen hinter einem Tor.

Innen- und Außenraum funktionieren komplett von einander losgelöst. Durch den heutigen Hauptzugang auf der historischen, nördlichen Rückfassade wirkt der Garten wie ein im Verborgenen liegender Hintergarten.

Im kleinen Garten befinden sich zwei baufällige, leerstehende Nebengebäuden und eine Außentreppe als einziger Zugang zum Keller.

Der große, L-förmige Garten des Nachbarn legt sich um den Garten des Alten Rathauses. Über eine alte, sanierungsbedürftige Bruchsteinmauer wird der Geländeunterschied, der sich in Richtung Westen aufbaut, abgefangen. Der Nachbargarten folgt dem natürlichen Geländeverlauf. Der Garten des Alten Rathauses ist flach, wodurch die Möglichkeit bestünde, erdgeschossige Räume zum Garten hin zu öffen.

In der Neuzuordnung von Rathaus, Freiflächen und öffentlichem Raum steckt großes Potential.

Machbarkeitsstudie
"Altes Rathaus - Traisa"

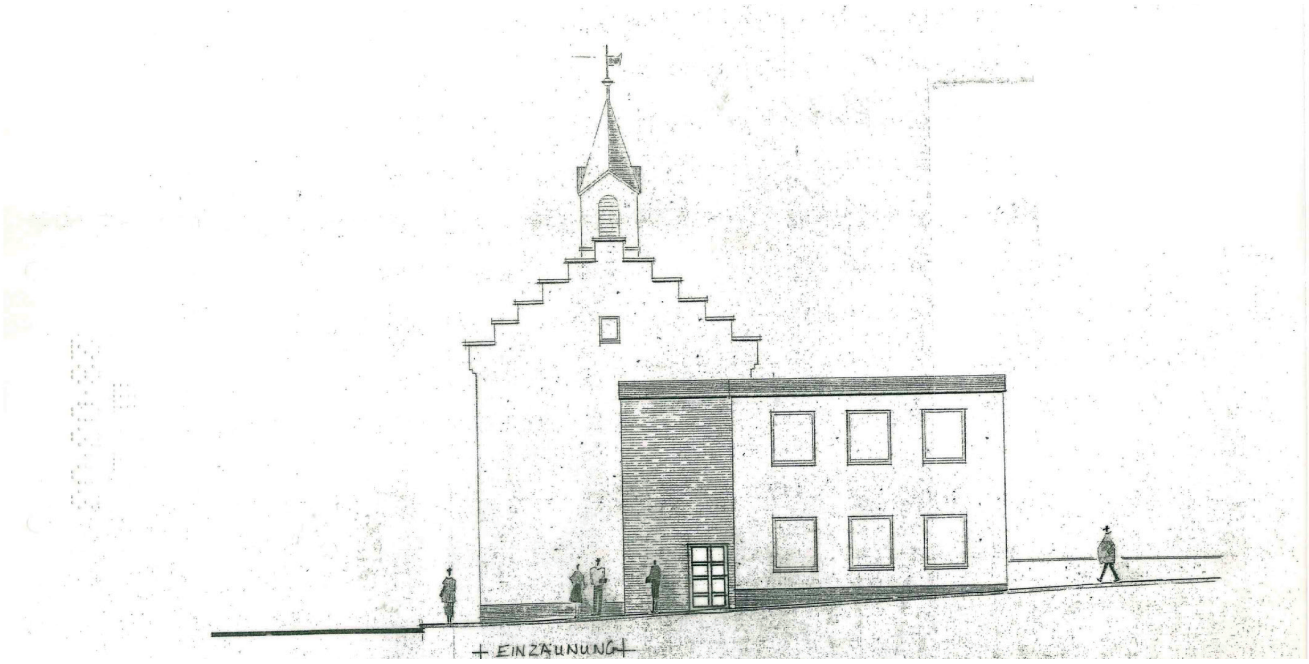

Abb. 39
Ansichtszeichnung Nord, Antrag Nutzungsänderung, 06.02.2016

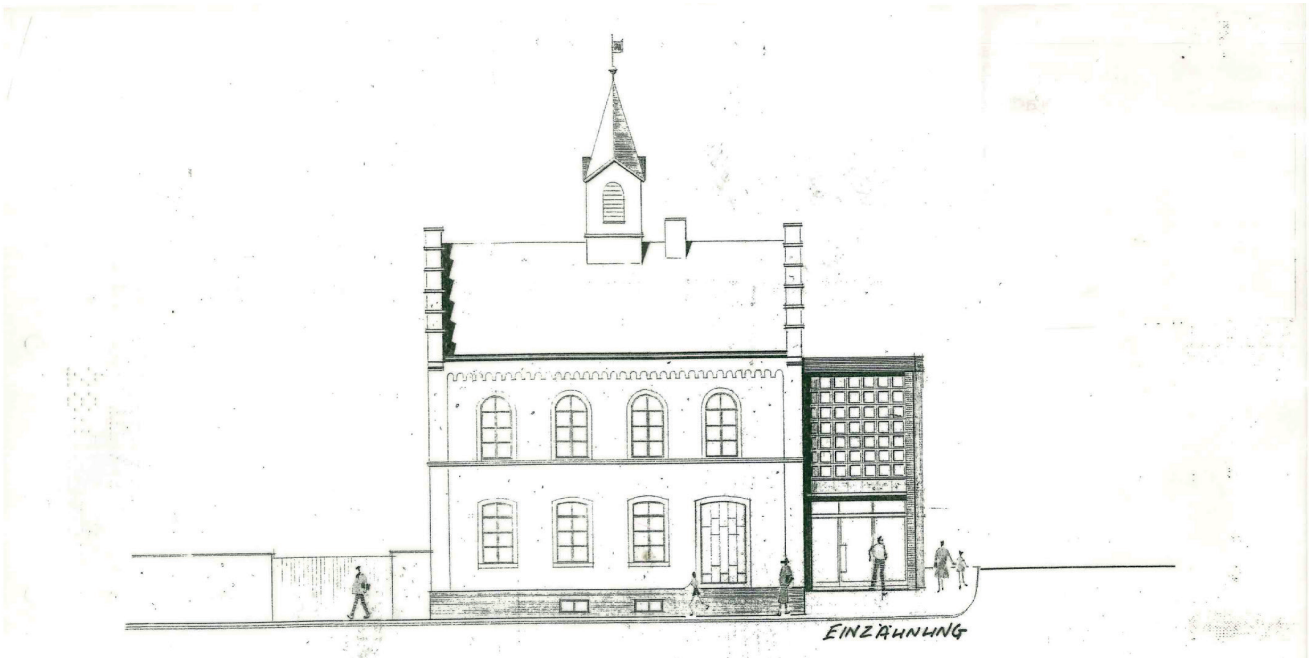

Abb. 40
Ansichtszeichnung Ost, Antrag Nutzungsänderung, 06.02.2016

Der historische Gebäudeteil des Alten Rathauses ist ein Einzeldenkmal. Der Erhalt und die Qualifiziertung dieses Gebäudeteils hat Priorität.

2.4.4 Denkmalschutz

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden die Anforderungen des Denkmalschutzes hinsichtlich eventueller Auflagen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Darmstadt Dieburg geklärt.

Das Alte Rathaus ist ein Einzelkulturdenkmal gemäß § 2 Abs 3 Hess. Denkmalschutzgesetzes. Das Grundstück ist mit allen Gebäudeteilen außerdem Bestandteil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage nach § 2 Abs 3 Hess. Denkmalschutzgesetz.

Am 19.10.2023 fand ein Abstimmungsgespräch mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Kreishaus statt, siehe Protokoll in der **Anlage 5**. Vor Erstellung der Planungskonzepte ging es um die Klärung der Aktenlage sowie die frühzeitige Einbindung des Denkmalamtes.

Im wesentlichen konnte geklärt werden, dass die Nebengebäude im Garten abgebrochen werden könnten und auch der Anbau und das Eingangsbauwerk aus Sicht der Unteren und der Oberen Denkmalbehörde nicht zwingend erhaltenswert sind.

Die Denkmalbehörden würden begrüßen, das Alte Rathaus in seiner Kubatur wieder mehr freizustellen.

Nach der Erstellung der drei Planungskonszepte wurden diese der Unteren Denkmalbehörde zugesendet. Eine Rückmeldung steht noch aus. Im Zuge einer weiteren Bearbeitung im Rahmen eines Planungsauftrags wäre die jeweilige Vorplanung möglichst früh mit den Denkmalämtern abzustimmen, um eventuelle Auflagen verbindlich zu klären.

2.4.5 Substanzschäden

Das Alte Rathaus und der Anbau, insbesondere das Eingangsbauwerk, weisen verschiedene Substanzschäden auf.
Diese wurden im Zuge mehrerer Rundgänge inaugenschein genommen und erfasst, siehe **Anlage 2**. Ebenso wurde eine Sachverständigen-Stellungnahme zum historischen Dachstuhl erstellt, siehe **Anlage 6**.
Dies entpricht keinem Schadensgutachten, daher können keine konkreten Vorschläge zur Behebung unterbreitet werden. Bei den Substanzschäden besteht Handlungsbedarf.
Bei den Kostenannahmen zu den Planungskonzepten A und B wurden Annahmen für eine Schadenssanierung getroffen.
Der dringendste Handlungsbedarf bestand bei den Undichtigkeiten des Daches vom Anbau.
So wurde schon direkt im Herbst 2023 eine Notabdichtung auf der Fläche ausgeführt, die maroden Dachrandanschlüsse entfernt und die Dachränder neu abgedichtet.

Machbarkeitsstudie
"Altes Rathaus - Traisa"

Abb. 41
Vogelperspektive Nord-Ost - Alternative A

Abb. 42
Vogelperspektive Nord-Ost - Alternative B

Abb. 43
Vogelperspektive Nord-Ost - Alternative C

3 bauliche Alternativen:

Alternative A - "Erhalten und Gestalten"

zielt auf den maximalen
Substanzerhalt

Alternative B - "Denkmal freistellen"

legt den Fokus auf das
historische Einzeldenkmal

Alternative C - "Funktionsneubau"

testet einen Funktionsneubau als
Ergänzung zum Denkmal

Machbarkeitsstudie
"Altes Rathaus - Traisa"

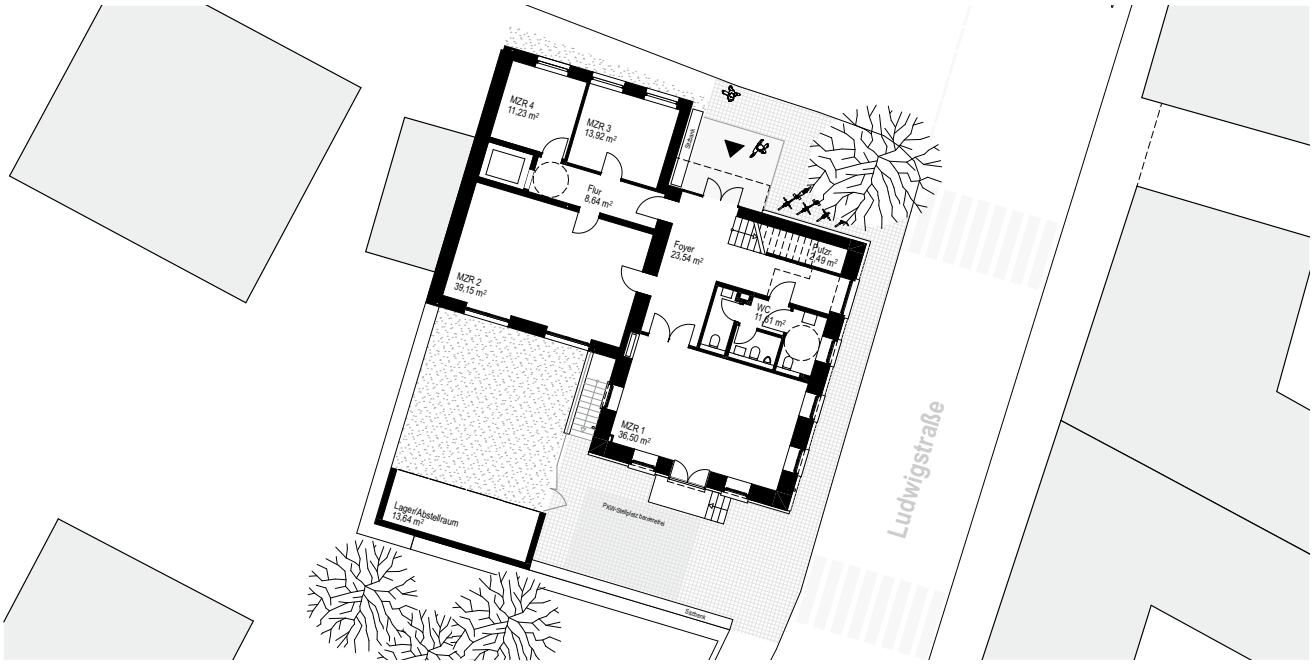

Abb. 44
A - Grundriss EG

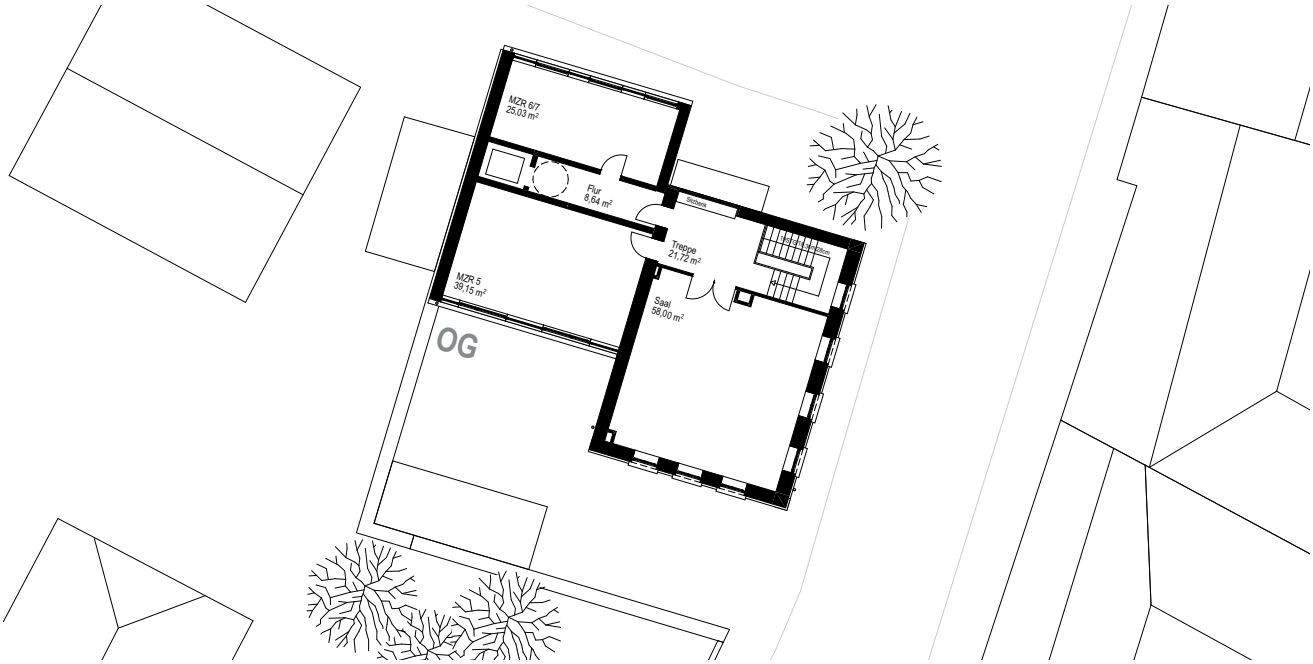

Abb. 45
A - Grundriss OG

3.0 Planungskonzepte
3.1 Alternative A - Erhalten und Gestalten

Flächen werden maximal erhalten und neu geordnet. Substanzschäden und funktionale Defizite werden behoben und durch technisch "einfache" Lösungen ersetzt.

Abb. 46
Pikto - Abriss, schematisch

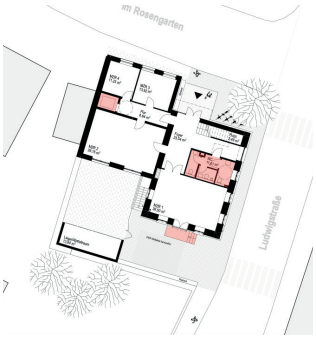

Abb. 47
Pikto - Neubau, schematisch

3.1.1 Flächen

EG	
MZR 1	36,50 m²
MZR 2	39,15 m²
MZR 3	13,92 m²
MZR 4	11,23 m²
WC	11,61 m²
Putzr.	2,49 m²
Foyer	23,54 m²
Flur	8,64 m²
OG	
Saal	58,00 m²
MZR 5	39,15 m²
MZR 6/7	25,03 m²
Treppe	21,72 m²
Flur	8,64 m²
gesamt	**299,00 m²**

3.1.2 Maßnahmen

60er Jahre Anbau
Abriss Eingangsbauwerk und Nebengebäude im Garten
Rückbau des maroden Flachdachs und Umbau zu einem flachgeneigten Satteldach.
Umbau der Regenwasserführung
Austausch und Umbau der Fenster
Einbau Plattformlift

Einzeldenkmal
Neuordnung der Flächen im EG durch Rückbau der Sanitäranlagen
Einbau bedarfsgerechter Sanitäranlagen (Unisex)
Wiederherstellung der historischen Öffnung auf der Giebelfassade (Süd) und Uminterpretation zu einem Nebeneingang.
Gestaltung der Giebelfassade (Nord) unter Berücksichtigung der vorhandenen Tragstruktur

Freiflächen
Abriss der Nebengebäude, Mauer und Tor
Differenzierung und Zuordnung der Freiflächen
Teilaktivierung der Freifläche als öffentlicher Raum
Pflanzung eines großen Baums vor der Giebelfassade (Nord)

Abb. 48
A - Vogelperspektive Süd-West

Abb. 49
A - Vogelperspektive Nord-Ost

3.1.3 Bewertung

Volumen

Denkmal und Anbau sind in ihrer Volumetrie klar ablesbar. Der Anbau ordnet sich durch Rückbau des Eingangsbauwerks und neuer Dachform dem Denkmal unter. Dem Denkmal bleibt optisch mehr Raum, ohne aber wertvolle Fläche zu verlieren.

Ausdruck

Der historische Altbau und der Anbau werden in ihrem Ausdruck gegensätzlich weiterentwickelt. So wird die Bedeutung des Denkmals durch den neuen und direkten Eingang auf der nördlichen Giebelfassade unterstrichen und klar in Richtung Datterichplatz hin sichtbar. Die ikonografische Wirkung der südlichen Giebelfassade wird durch den neuen Nebeneingang herausgearbeitet, das ist eine Uminterpretation des historischen Zugangs von der Ludwigstraße. Das Denkmal erhält ein neues, „historisches Gesicht“, das die öffentliche Funktion des Gebäudes unterstreicht. Der Anbau wird in seinem Ausdruck gänzlich uminterpretiert. Dachform, Fensterformate und Materialität zielen darauf ab, ihn optisch „kleiner“ erscheinen zu lassen und ihm mehr den Charakter eines dörflichen Nebengebäudes zu verleihen. Er ordnet sich klar dem Denkmal unter, hebt sich aber von der umliegenden Wohnbebauung ab.

Städtebau

Das Denkmal wird klar der "öffentlichen" Achse der Ludwigstraße zugeordnet und richtet sich über eine „eigene“ Eingangsfassade hin zum Datterichplatz. Um das Denkmal entsteht wieder angemessen viel Platz.

3.0 Planungskonzepte
3.1 Alternative A - Erhalten und Gestalten

Abb. 50
A - Fußgängerperspktive vom "Dalles"

Abb. 51
A - Fußgängerperspektive vom Datterichplatz

Abb. 52
A - Fußgängerperspektive vom Bürgerhaus

Freiflächen

Das historische Motiv der begrünten Nordfassade und des in den 50er Jahren gefällten, mächtigen Kastanienbaums wird durch die Neupflanzung eines Baums am Gelenkpunkt von Ludwigstraße und Rosengarten aufgegriffen. Diese Maßnahme soll auch als Zeichen und Mittel zur Betonung und Wiedererkennung der wichtigen Funktionsachse Ludwigstraße-Rosengarten interpretiert werden.

"Einfaches" Bauen / Nachhaltigkeit

Das Satteldach und die Regen- und Abwasserführung sind einfache, bezüglich der Instandhaltung solide Lösungen. Die "Graue Energie" zur Herstellung des Rohbaus wird eingespart, vorhandene Flächen werden aktiviert.

Barrierefreiheit

Zugang EG barrierefrei. OG barrierefrei durch Plattformlift. Abweichung zur DIN 18040-1: Bewegungsfläche um das WC nur einseitig möglich.
Barrierefreier PKW-Stellplatz vorhanden

Bauprozess

Die Sicherung des Dachs vom Denkmal und ein Ersatz für das Dach des Anbaus sind dringende Maßnahmen. Weitere Maßnahmen (Rückbau und Neubau Sanitär, Abbruch Nebengebäude, Ertüchtigung Fassade, Oberflächen innen...) könnten zeitlich versetzt und mit Bürgerengagement stattfinden und durchgeführt werden.

Kosten

Die Kosten für das Planungskonzept A wurden angenommen mit:
1,7 Mio. brutto (inkl. MWST und Bau-NK).
Zusammenstellung Kostenannahme
siehe Anlage 4.

Machbarkeitsstudie
"Altes Rathaus - Traisa"

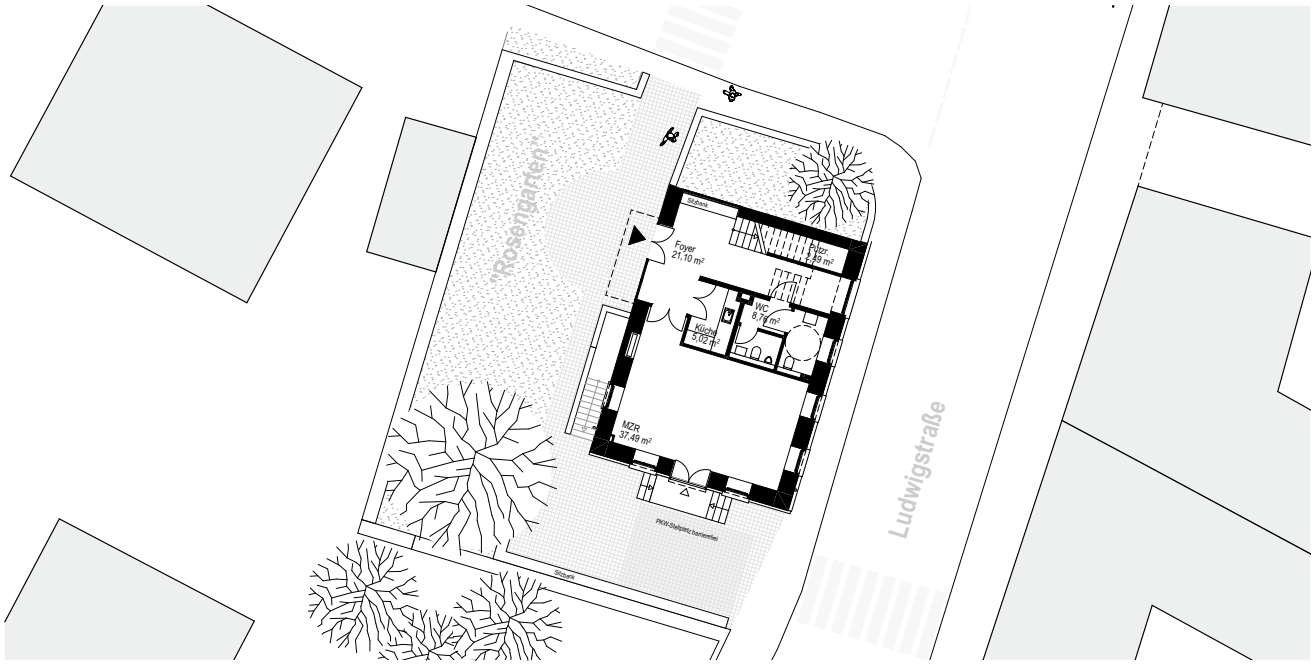

Abb. 53
B - Grundriss EG

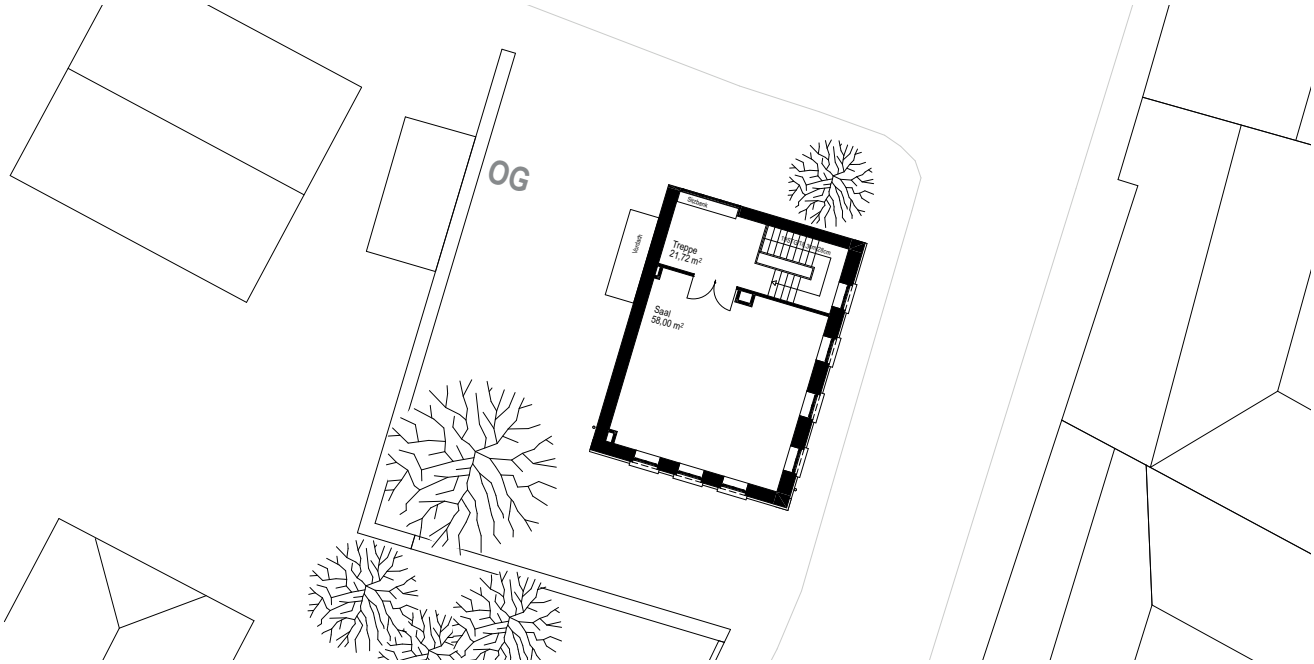

Abb. 54
B - Grundriss OG

3.0 Planungskonzepte
3.2 Alternative B - Denkmal freistellen

Der Fokus liegt auf dem historischen Einzeldenkmal. Dieses wird freigestellt, Zugänge und Freiflächen neu geordnet.

Abb. 55
Pikto - Abriss, schematisch

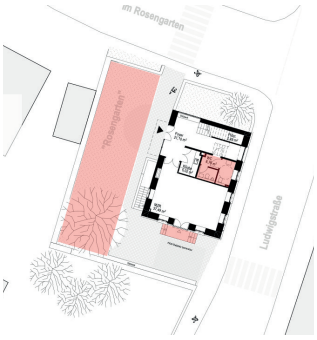

Abb. 56
Pikto - Neubau, schematisch

3.2.1 Flächen

EG	
MZR	38,60 m²
WC	8,76 m²
Küche	5,02 m²
Putzr.	2,49 m²
Foyer	21,10 m²
OG	
Saal	58,00 m²
Treppe	21,72 m²
gesamt	**155,69 m²**

3.2.2 Maßnahmen

60er Jahre Anbau und Nebengebäude Garten
Abriss

Einzeldenkmal
Neuordnung der Flächen im EG durch Rückbau der Sanitäranlagen
Einbau minimaler Sanitäranlagen (Unisex)
Einbau minimaler Teeküche
Gestaltung der Giebelfassade (Nord) unter Berücksichtigung der vorhandenen Tragstruktur
Neuorganisation der barrierefreien Eingangssituation auf der historischen Rückfassade
Wiederherstellung der historischen Öffnung auf der Giebelfassade (Süd) und Uminterpretation zu einem Nebeneingang.

Freiflächen
Abriss der Nebengebäude, Mauer und Tor
Gestaltung der neu entstandenen großen Freifläche am „Im Rosengarten“
Aktivierung der Freifläche als öffentlicher Raum/ Garten, mit dem der Höhenunterschied zu den Nachbargrundstücken gestaltet werden muss
Pflanzung eines großen Baums vor der Giebelfassade (Nord)

Abb. 57
B - Vogelperspektive Süd-West

Abb. 58
B - Vogelperspektive Nord-Ost

3.2.3 Bewertung

Volumen

Das Denkmal ist freigestellt. Die historische „Rückseite“ bedarf einer Neuinterpretation.

Ausdruck

Die ikonografische Wirkung der südlichen Giebelfassade wird durch den neuen Nebeneingang herausgearbeitet, dies ist eine Uminterpretation des historischen Zugangs von der Ludwigstraße. Das Denkmal erhält so ein neues „historisches Gesicht“, das sich in Richtung Ludwigstraße zeigt.

Städtebau

Um das Gebäude herum ist allseitig Platz. Der neu entstandene Garten muss sorgfältig als Übergang zur abschließenden Wohnbebauung gestaltet werden: Überwindung des Niveauunterschieds und Umgang mit der Stützmauer.

"Einfaches" Bauen / Nachhaltigkeit

Die Baumaßnahmen beschränken sich auf den Erhalt des Denkmals, das aber in seinen Fassaden weiterentwickelt werden muss. Die im Anbau gebundene "Graue Energie" bleibt ungenutzt - bzw. geht verloren.

3.0 Planungskonzepte
3.2 Alternative B - Denkmal freistellen

Abb. 59
B - Fußgängerperspktive vom "Dalles"

Abb. 60
B - Fußgängerperspektive vom Datterichplatz

Abb. 61
B - Fußgängerperspektive vom Bürgerhaus

Freiflächen

Das Gebäude ist von Freifläche umspült. Der neue Garten ist sorfältig zu gestalten, da durch den Abriss des Anbaus die historische Mauer freigestellt wird und dadurch der geschosshohe Geländeversatz hin zum Nachbar an "Im Rosengarten" frei liegt. Auch an der Nordfassade könnte ein Garten angelegt werden, um das historische Motiv des sich dort befindlichen Gartens aufzugreifen.

Barrierefreiheit

Zugang EG barrierefrei. OG nicht barrierefrei. Bei der Auswahl der Nutzung ist darauf zu achten. Eine öffentliche Nutzung des OG ist nicht möglich. Abweichung zur DIN 18040-1: Bewegungsfläche um das WC nur einseitig möglich. Barrierefreier PKW-Stellplatz vorhanden.

Bauprozess

Die Sicherung des Denkmals erfolgt nach dem Abriss des Anbaus und stellt die absolute Priorität in dieser Maßnahme dar. Rückbau und Neubau Sanitär, Abbruch Anbau und Nebengebäude, Ertüchtigung Fassade, Erneuerung der Hausetchnik und der Innenausbau werden als eine Gesamtmaßnahme durchgeführt und schließen mit den neuen Außenanlagen ab.

Kosten

Die Kosten für das Planungskonzept B wurden angenommen mit:
1,2 Mio. brutto (inkl. MWST und Bau-NK).
Zusammenstellung Kostenannahme
siehe Anlage 4.

Machbarkeitsstudie
"Altes Rathaus - Traisa"

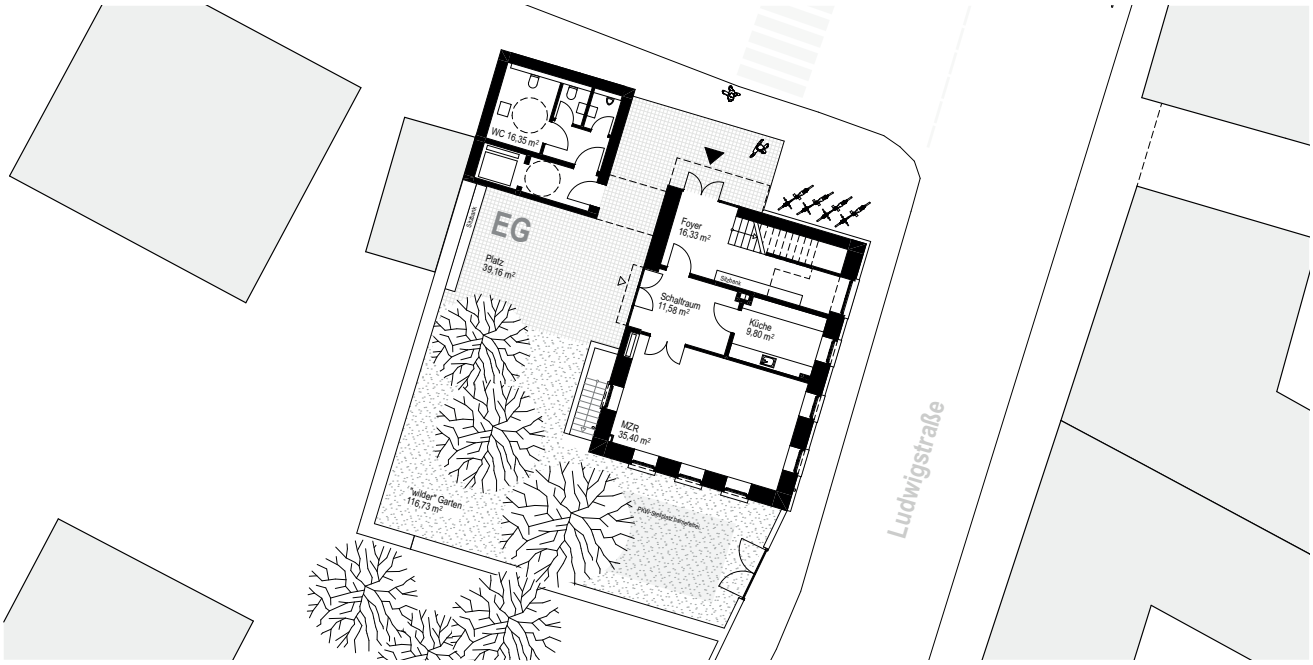

Abb. 62
C - Grundriss EG

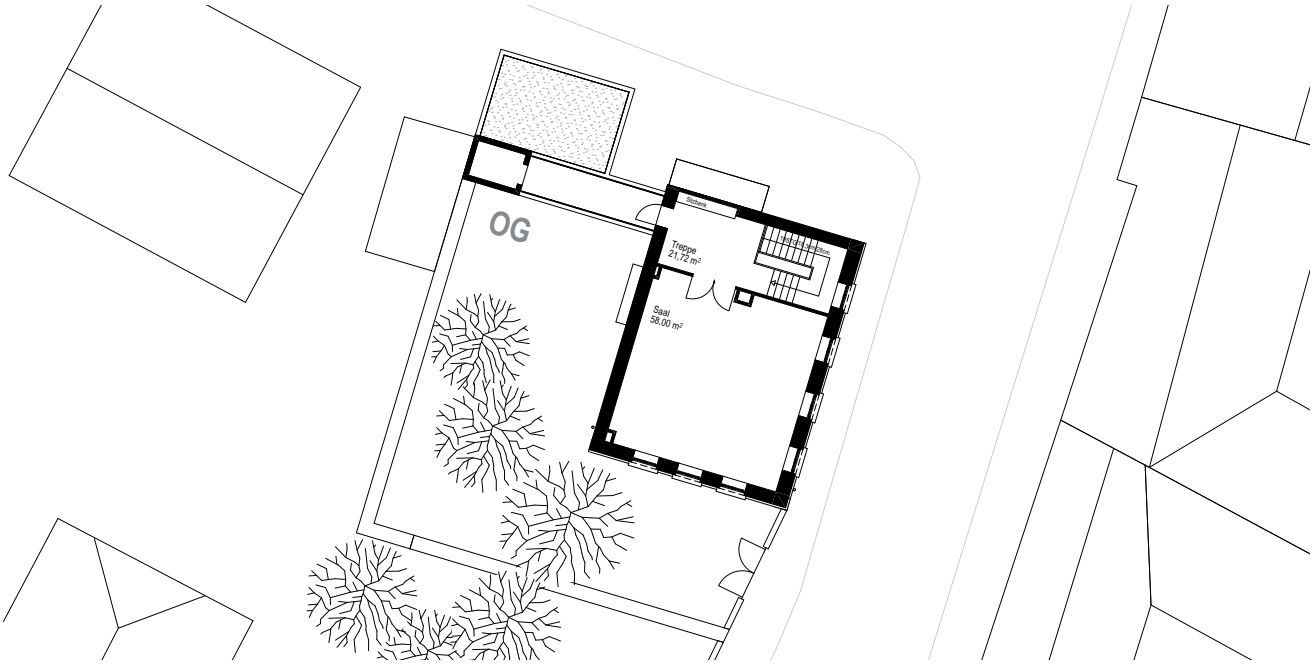

Abb. 63
C - Grundriss OG

3.0 Planungskonzepte
3.2 Alternative C - Funktionsneubau

Funktionale Defizite des historische Einzeldenkmals werden durch einen Funktionsneubau kompensiert.

Abb. 64
Pikto - Abriss, schematisch

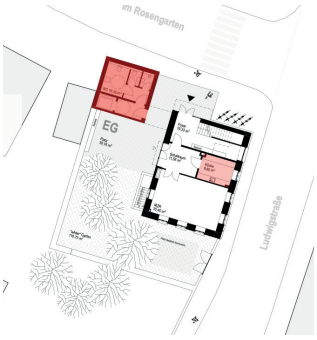

Abb. 65
Pikto - Neubau, schematisch

3.3.1 Flächen

EG	
MZR	35,40 m²
Küche	9,80 m²
Putzr.	2,49 m²
Foyer	16,33 m²
Schaltr.	11,58 m²
WC	16,35 m²
Flur	6,33 m²
OG	
Saal	58,00 m²
Treppe	21,72 m²
Steg	8,64 m²
gesamt	**186,64 m²**

3.3.2 Maßnahmen

60er Jahre Anbau
Abriss, Sicherung eines Teils der Bodenplatte

Einzeldenkmal
Neuordnung der Flächen im EG durch Rückbau der Sanitäranlagen
Einbau Küche
Gestaltung der Giebelfassade (Nord) unter Berücksichtigung der vorhandenen Tragstruktur
Neuorganisation der Eingangssituationen auf der Giebelfassade (Nord) und der Rückfassade
Einbau einer Küche.

Freiflächen
Abriss der Nebengebäude
Anlegen eines "privaten" dem Gebäude zugeordneten "Platzes"

Funktionsneubau
Barrierefreie Sanitäranlage + Aufzug werden als Neubau mit Abstand zum Denkmal platziert.

Abb. 66
C - Vogelperspektive Süd-West

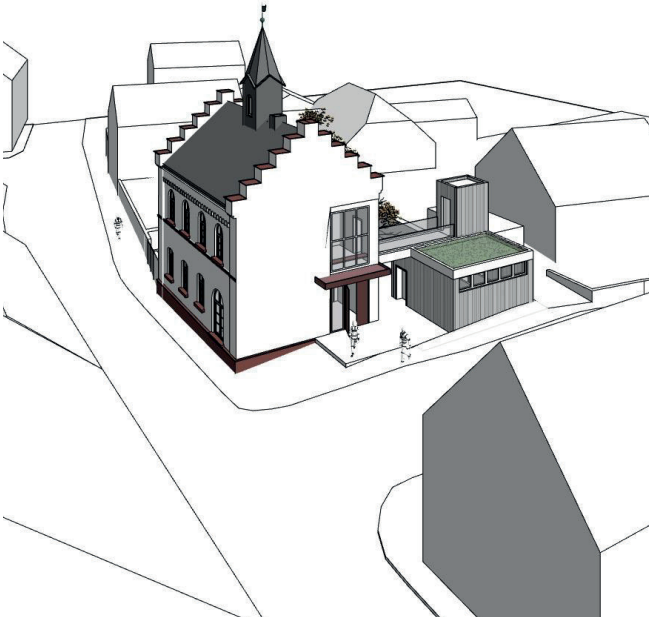

Abb. 67
C - Vogelperspektive Nord-Ost

3.3.3 Bewertung

Volumen

Das Denkmal ist freigestellt. Die historische „Rückseite“ wirkt durch das funktionale Nebengebäude und die zu gestaltenden Anschlusspunkte unruhig.

Ausdruck

Das Gebäude wirkt fragmentiert. Es besteht die Schwierigkeit, das alte Rathaus einerseits optisch freizustellen, andererseits die Funktionen zusammenzubinden. Auch besteht die Schwierigkeit, das Funktionsgebäude dem Rathaus optisch "unterzuordnen" es aber nicht wie eine funktionale Hinterhofbebauung wirken zu lassen.

Städtebau

Hinter dem historischen Rathaus entsteht ein öffentlicher/teilöffentlicher Bereich.
Es entsteht eine doppelte Eingangssituation. Einerseits gibt es den wichtigen Eingang direkt in das Rathaus, aber auch den zur Benutzung des Aufzugs. Bei der neuen Grenzbebauung ist die Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

"Einfaches" Bauen / Nachhaltigkeit

Die im Anbau gebundene "Graue Energie" geht verloren. Bei dem Funktionsneubau ist ca. zur Hälfte von einer Betonkonstruktion auszugehen, da er zum Teil aus einem Auszugschacht und erdanliegenden Aussenwänden besteht.

3.0 Planungskonzepte
3.3 Alternative C - Funktionsneubau

Abb. 68
C - Fußgängerperspktive vom "Dalles"

Abb. 69
C - Fußgängerperspektive vom Datterichplatz

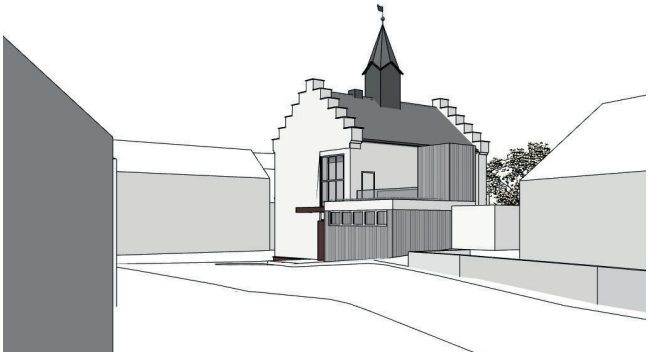

Abb. 70
C - Fußgängerperspektive vom Bürgerhaus

Freiflächen

Die Freiflächen des Alten Rathaus werden vergrößert, verschließen sich aber gegenüber der Straße "Im Rosengarten". Hier ist auf eine Durchlässigkeit zu achten, um z.B. den neu entstandenen kleinen Platz zu erschließen. Dieser Platz könnte z.B. zusammen mit dem erdgeschossigen MZR und der Küche genutzt werden. Mit diesem Platz ist auch der Übergang hin zum Nachbargrundstück zu gestalten. Hier gibt es einen erheblichen Topographiesprung und eine Garage als Grenzbebauung.

Barrierefreiheit

Zweck des Funktionsneubaus ist es, die barrierefreie Nutzbarkeit des historischen Einzeldenkmals herzustellen. Ein geeigneter Standort für einen barrierefreien PKW-Stellplatz ist in dieser Planungsvariante noch zu finden.

Bauprozess

Abriss des Anbaus. Möglicherweise könnte ein Teil der alte Bodenplatte genutzt werden. Dann folgt der Neubau des Funktionsgebäudes. Parallel oder in zeitlichem Versatz wird das Einzeldenkmal saniert. Die Außenanlagen könnten unabhängig, eventuell unter Bürgerengagement hergestellt werden.

Kosten

Die Kosten für das Planungskonzept C wurden angenommen mit:
1,7 Mio. brutto (inkl. MWST und Bau-NK).
Die Kosten für die Naubaumaßnahmen würden ca. den Kosten für die Sanierung des Anbaus entsprechen.

Alternative C sollte nicht weiterverfolgt werden, da die Anforderungen mit der Sanierung des Anbaus (Alternative A) besser erfüllt werden können.

4.1 Grundsätze

Der Blick in die Geschichte des Rathauses zeigt, dass das Gebäude und seine räumliche Struktur die Eigenschaft besitzen, ganz vielfältige Nutzungen in sich aufnehmen zu können. Das lässt sich durch die Größe und Proportion der Räume begründen.

Innerhalb der Projektgruppe wurden Grundsätze für die zukünftige Nutzung des Gebäudes definiert.

Es sollen Nutzungen sein, ...

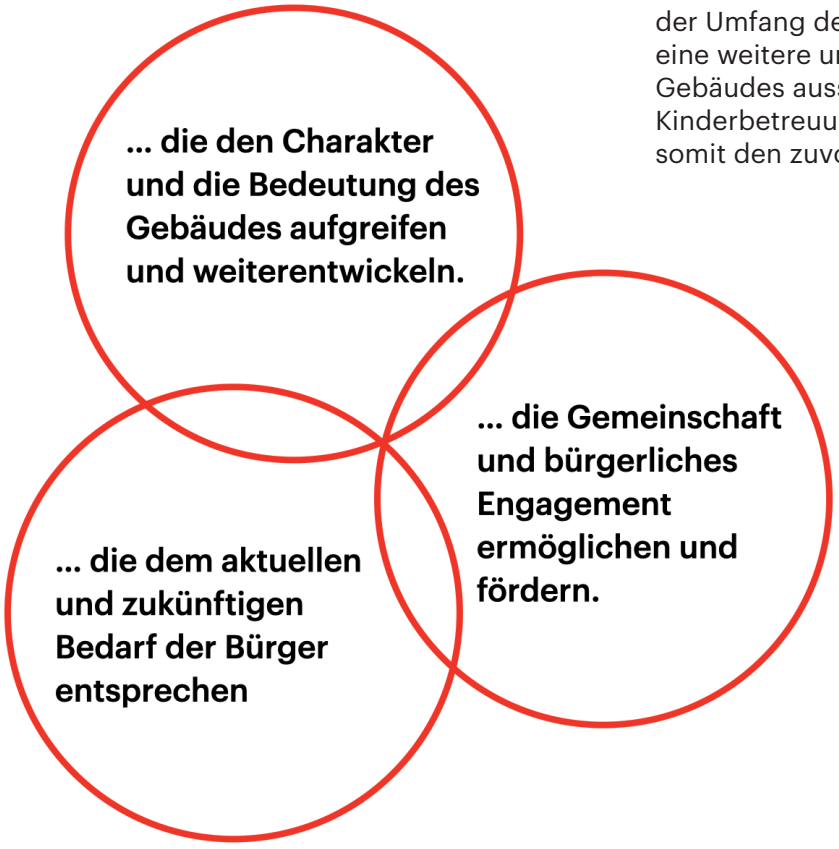

Abb. 71
Auszug aus der Präsentation Bürgerbeteiligung

4.2 Nutzungsideen

Auf Grundlage dieser Grundsätze haben sich aus einer Vielzahl von Vorschlägen, die Idee zu einem **Kulturzentrum**, die Idee gemeinschaftlich genutzter Arbeitsräume (**CoWorking**) und die Idee der Nutzung des Ratssaals für standesamtliche Trauungen (**Trauhaus**) herauskristallisiert. Bei diesen Überlegungen spielte auch die vielfältige Nutzbarkeit und Kombinierbarkeit der Nutzungen eine Rolle.

Untersucht wurde außerdem die Nutzung als **Kinderbetreuungseinrichtung** (U3). Hierbei stellte sich schnell heraus, dass die derzeit geltenden Regularien einen starken Eingriff in die Struktur des Gebäudes erfordern würde und der Umfang des zu erfüllenden Raumprogramms eine weitere und vielfältigere Nutzung des Gebäudes ausschließen würde. Eine Nutzung als Kinderbetreuungseinrichtung (U3) widerspräche somit den zuvor definierten Grundsätzen.

4.0 Nutzungskonzepte

4.3 Kulturzentrum

Zu Vielfalt und Stärke eines Ortes gehört ein kulturelles Angebot. Gleichzeitig steckt Mühltal voller engagierter BürgerInnen deren Ideen regelmäßig und unregelmäßig Räume benötigen. Diese Ideen dahingehend durch ein Kulturzentrum zu unterstützen, dass sie ihre gesamtgesellschaftliche Wirkung entfalten könnten und zu einem Angebot für Alle werden, ist Ziel des Kulturzentrum.

Potentielle Nutzer und Aktivitäten:

- Kursangebot für junge Familien
- Seniorengruppen
- Musikunterricht / Sängerverein
- Nachmittagsbetreuung / Schulessen
- Bürgersprechstunden
- Ausstellungen / Museum / Konzerte / Vorträge
- Familienfeiern
- RepairCafé, Bibliothek der Dinge, Dorfgemeinschaftsküche, uvm.

Sowohl ortsansässige Vereine als auch engagierte Privatpersonen sind wichtige Partner, aus denen heraus eine „Bürgerstiftung“ zwecks Trägerschaft des Kulturzentrums zu gründen wäre.

Als wichtige Ansprechpartner und mögliche Initiatoren sind die Vorsitzenden des "Förderverein Kinder und Jugend Traisa e.V.", die Vorsitzenden des "Arbeitskreis Heimatgeschichte Mühltal" und diejenigen BürgerInnen zu nennen, die sich durch ihr Engagement schon in den laufenden IKEK-Prozess einbringen.
Darüber hinaus sollten potentielle Nutzergruppen eingebunden werden. Zu nennen ist hier die Betreiberin der ortsansässigen und etablierten Musikschule, sie ist derzeit auf der Suche nach Räumlichkeiten. Auch die "Chorgemeinschaft 1863 Traisa e.V." könnte ein wichtiger Partner in diesem Vorhaben sein.

In beiden Fällen besteht die Möglichkeit, dass sich durch eine gemeinsame Initiative um ein Kulturzentrum eine "Win-Win-Situation" einstellen könnte. Die "Chorgemeinschaft 1863 Traisa e.V." befindet sich derzeit in Räumlichkeiten direkt neben der örtlichen Grundschule und die Musikschule ist - Stand Dezember 2023 - auf der Suche nach neuen Räumlichkeiten.

Vorbilder/Beispiele:

Abb. 72
Website, "Bessunger Knabenschule", Darmstadt

Abb. 73
Website, Familienzentrum „SzenenWechsel“, Seeheim

4.4 CoWorking

Traisa ist ein Ort zum Wohnen. Gleichzeitig eröffnen die neuen Arbeitswelten die Möglichkeit, ortsungebunden zu arbeiten. Mit einem Ort des Arbeitens in zentraler Lage besteht die Chance, mehr BürgerInnen fest im Ort zu verankern und die Dorfmitte auch zu den üblichen Berufszeiten zu aktivieren.

Potentielle Nutzer und Aktivitäten:

Berufstätige, die
- gemeinschaftliches Klima und eine Alternative zum Homeoffice suchen
- nicht pendeln wollen oder können
- Familie und Beruf vereinbaren wollen, oder darüber hinaus noch Verpflichtungen vor Ort haben.
- Kaffeetheke, Drucker, Server, Netzwerk (...) könnten von allen genutzt werden – auch von Externen, die hier Unterstützung erhalten könnten.
- Kinderbetreuung könnte gemeinsam organisiert werden (Wechselseitig oder mit Tageseltern).
- Die ansässige Gastronomie könnte profitieren (Mittagstisch).

Profitieren könnten Kleinunternehmer, die vor Ort wohnen, aber auch große Arbeitgeber aus der Region, die durch ein Anmieten einzelner Arbeitsplätze ihren ArbeitnehmerInnen eine wohnortnahe Option anbieten könnten. Im Umkehrschluss wären die genannten Akteure auch potentielle Partner, um diese Nutzungsidee weiterzuverfolgen.

Vorbilder/Beispiele:

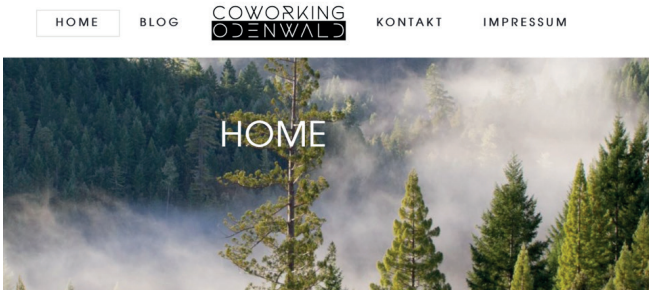

Abb. 74
Website, "CoWorking / Odenwald

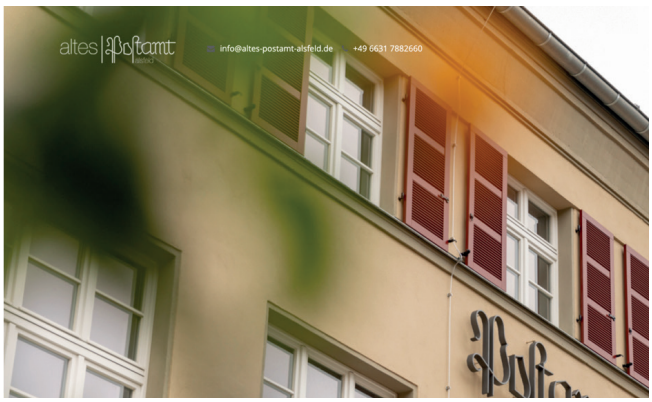

Abb. 75
Website, " Alte Post" , Alsfeld

4.4 Trauhaus

Eheschließungen sind in der Gemeinde Mühltal aktuell an drei Orten möglich:
In der Kapelle der Burg Frankenstein, auf dem Hofgut Dippelshof und im Trauzimmer des Bürgerzentrums der Gemeinde Mühltal in Nieder-Ramstadt.

Die Kapelle auf der Burg Frankenstein ist ein Ort, an dem vorrangig im Sommer geheiratet wird. Neben dem Brautpaar hat sie lediglich Platz für max. 15 weitere Gäste. Auf Grund von anstehenden, umfänglichen Sanierungsmaßnahmen sind das Restaurant und das Burggelände zur Zeit nicht verpachtet. Im Jahr 2024 sind Trauungen weiterhin noch möglich. Zu den Folgejahren gibt es noch keine Aussage.

Das Hofgut Dippelshof ist ein sehr schönes Gebäude aus der Zeit des Jugendstils. Es ist ein privatisierter Ort, der für standesamtliche Trauungen anmietbar ist. Vorrangig liegt der Schwerpunkt des Betreibers auf „Gesamtpaketen", also die Ausrichtung von Trauungen mit Empfang, Bewirtung und Nutzung des angeschlossenen Hotels.

Neu eingerichtet wurde kürzlich ein Trauzimmer im Bürgerzentrum der Gemeinde Mühltal. Dieses befindet sich direkt am Rathaus in Nieder-Ramstadt. Der Raum bietet Platz für bis zu 30 Personen, ist in seiner Gestaltung schlicht und funktional.

Der Bedarf nach einem Ort für Trauungen wurde innerhalb der Projektgruppe von GemeindevertreterInnenseite artikuliert. Die Tatsache, dass nun ein Trauzimmer in Form einer pragmatischen, aus unserer Ansicht aber wenig dem Anlass entsprechenden Lösung, im Bürgerzentrum eingerichtet wurde, unterstreicht umso mehr den Bedarf nach einem angemessenen und im gemeindlichen Besitz befindlichen, feierlichen Ort.

Das Alte Rathaus Traisa als repräsentatives, stolzes Gebäude mit seinem Ratssaal, hat das Potential, ein solcher Ort zu werden. Gleichzeitig ist die Nutzung als Standesamt eine dem Gebäude und seiner historischen Bedeutung entsprechenden Funktion.

Der Ratssaal fasst in lockerer Bestuhlung ca. 50 Personen. Die Räume im EG und der Außenbereich könnten für Sektempfänge genutzt werden. Dass ein „Empfang" im Innenbereich möglich ist, ohne dass dieser an eine Gastronomie angeschlossen ist, wäre in der näheren Umgebung ein Alleinstellungsmerkmal. Das Gebäude ist leicht auffindbar. Seine markante Silhoutte und die ikonografische Erscheinung führen zu einem Wiedererkennungseffekt, den man sich z.B. auf Einladungskarten und Wegbeschreibungen zu Nutze machen könnte.

Von einem Trauhaus könnte die lokale Gastronomie profitieren und es könnten sich Synergien mit dem Gartensaal am Datterichplatz ergeben.

Abb. 76
aktueller Zustand "Ratssaal" im 1. OG

Machbarkeitsstudie "Altes Rathaus - Traisa"

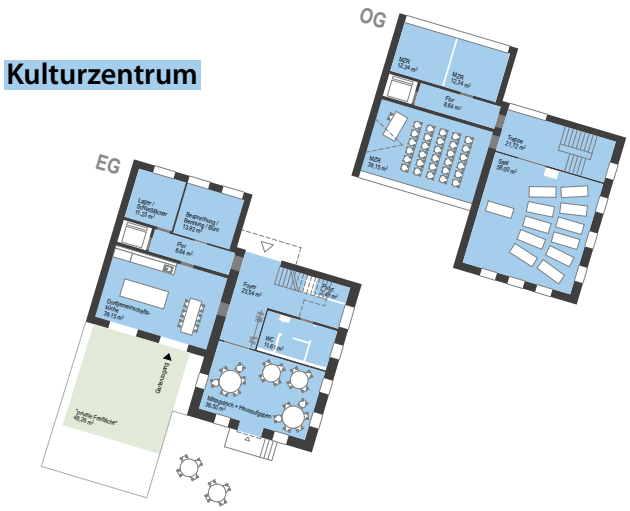

Abb. 77
Nutzungsvariante Kulturzentrum 1

Abb. 78
Nutzungsvariante Kulturzentrum 2

4.1.1 Kulturzentrum flexibel

Flexibel buchbare Räume für Vereine und Kulturschaffende

Im EG befindet sich eine große Küche, in der gemeinsam gekocht, eingemacht und verarbeitet werden könnte, Ältere ihr Wissen an Jüngere weitergeben oder die im Falle der Vermietung eines Raumes für eine Familienfeier als Zubereitungsort dienen könnte.

Die "Dorfgemeinschaftsküche" wird zusammen mit dem Garten genutzt.

Im EG gibt es einen gemeinsamen Lagerraum und einen Raum für die Verwaltung.
Die Mehrzweckräume unterschiedlichster Größe bleiben frei von zugeordneten Nutzern.

4.1.2 Kulturzentrum teilweise festvermietet

Einzelräume werden an feste Nutzer vermietet.

Der Garten wird mit der EG-Nutzung vermietet.

Zusammen genutzt werden, neben Erschließungs- und Sanitärbereichen, auch die beiden Mehrzweckräume im historischen Rathaus.
Hier können im alten Ratssaal z.B. Konzerte (Sängerabende, Vorspiele der Musikschule usw.) oder Vorträge stattfinden.

Der Mehrzweckraum im EG ist mit einer Küche ausgestattet und ist zusammen mit dem neuen kleinen Platz an der Ludwigstraße nutzbar.

4.0 Nutzungskonzepte
4.1 Nutzungsideen + Alternative A

Abb. 79
Nutzungsvariante Kulturzentrum + Trauhaus 1

Abb. 80
Nutzungsvariante Kulturzentrum + Trauhaus 2

4.1.3 Kulturzentrum und Trauhaus flexibel

Flexibel buchbare Räume für Vereine und Kulturschaffende, "Ankernutzung" ist das Standesamt.

Der Ratssaal wird als festlicher Trausaal oder als Konzertsaal für ca. 50 Personen genutzt. Alle anderen Räume können flexibel gebucht werden.

Lagerflächen für einzelne Vereine/Nutzergruppen werden im EG bereitgestellt. Der Mehrzweckraum im EG ist mit einer Küche ausgestattet und ist zusammen mit dem kleinen Platz an der Ludwigstraße nutzbar. Hier können Sektempfänge nach Trauungen und andere Feierlichkeiten ausgerichtet werden.

Das Standesamt und das Kulturzentrum erhalten feste Büroräume im OG.

4.1.4 Kulturzentrum und Trauhaus teilweise festvermietet

Kombination aus flexibel buchbaren Räume und Festvermietung. Diese Nutzer sind zusammen mit dem Standesamt "Ankernutzer".

Der Ratssaal wird als festlicher Trausaal oder als Konzertsaal für ca. 50 Personen genutzt. Nutzer im OG werden so gesteuert und ausgewählt, dass Konflikte minimiert sind.

Das Standesamt und das Kulturzentrum erhalten feste Büroräume im OG.

Im EG gibt es eine Küche, die in Kombination mit den anderen Räumen genutzt werden kann und somit unabhängig vom jeweiligen Nutzer funktioniert.

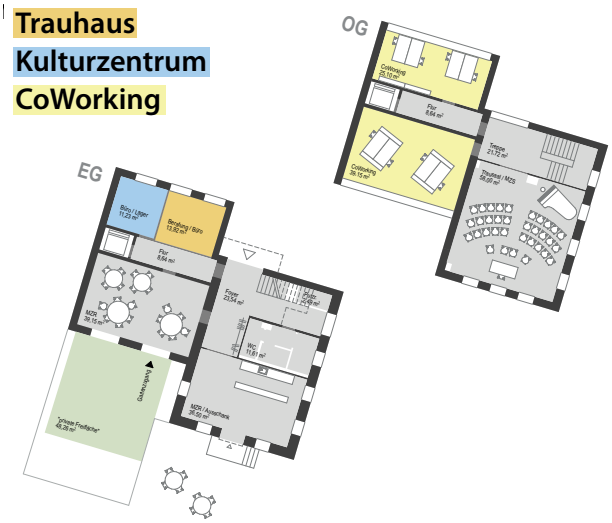

Abb. 81
Nutzungsvariante Kulturzentrum + Trauhaus + CoWorking

Abb. 82
Nutzungsvariante KiTa

4.1.5 Kulturzentrum/Trauhaus/ CoWorking

Flexibel buchbare Räume für Vereine und Kulturschaffende, "Ankernutzung" ist das Standesamt.

Der Ratssaal wird als festlicher Trausaal oder als Konzertsaal für ca. 50 Personen genutzt. Im EG befinden sich die Räume des Kulturzentrums. Im OG befindet sich ein Co-Working-Bereich als weiterer Nutzer.

Neben der gemeinsamen Nutzung von Erschließung und Sanitär, können die Räumlichkeiten des Kulturzentrums auch von Standesamt oder Co-Working genutzt werden.

Das Standesamt und das Kulturzentrum könnten feste Büroräume im EG erhalten, aber auch Mieter im Co-Working sein.

4.1.6 KiTA - U3

Umbau des Gebäudes zur Kita U3 - Betreuung

Flächen des vorgegebenen Raumprogramms des Landkreises DaDi können zum großen Teil im Gebäude abgebildet werden, das erfordert aber größere Eingriffe in die Bestandsstruktur. Sanitärbereiche werden in den Anbau gelegt, um die großen Räume im Altbau als Gruppen- und Bewegungsraum zu nutzen. Der Bewegungsraum könnte nach den Betreuungszeiten auch fremdgenutzt werden.

Da unter der Berücksichtigung der geltenden Vorgaben den Räumen eindeutige Funktionen zugewiesen werden müssten, geht in dieser Nutzungsvariante die historische Eigenschaft des Gebäudes, vielfältige Nutzungen in sich aufnehmen zu können verloren und auch der öffentlichen Charakter.

4.0 Nutzungskonzepte
4.1 Nutzungsideen + Alternative A

Mit der Alternative A wird das Alte Rathau aus seiner Geschichte heraus in ein Gebäude weiterentwickelt, das vielfältig, flexibel und multifunktional nutztbar ist und so über den aktuellen Bedarf hinaus zukünftigen Ideen Raum gibt.

4.1.8 Raumprogram

Das Raumprogram basiert auf der baulichen Alternative A als vielfältig nutzbares öffentliches Gebäude.

Die Freiflächen und ihre Schnittstellen zum öffentlichem Raum sind sorgfältig mitzugestalten.

Abstellfläche für die Abfalltonnen,
ein barrierefreier PKW-Stellplatz und
Fahrradabstellplätze sind auf dem Grundstück einzuplanen.

Saal • festliche Atmosphäre	58,00 m²
3 x MZR • flexibel nutzbar als Vortragsraum, Bewegungsraum, Feierlichkeit, Sektempfang, Arbeitsraum, usw. • ein Raum soll als "Dorfgemeinschaftsküche" ausgestattet werden können - alternativ in direktem räumlichen Zusammenhang mit einer Küche nutzbar sein.	ca. 38,00 m²
1 x MZR • unterteilbar • nutzbar als Bürofläche	ca. 25,00 m²
Foyer • Bezug zum Strassenraum	ca. 25,00 m²
WC • 3 Kabinen, unisex • Barrierefreiheit beachten	ca. 12,00 m²
Putzr.	ca. 3,00 m²
Lager • Größe konzeptabhängig	ca. 25,00 m²
Verkehrsfläche • Größe konzeptabhängig • Plattformlift (max. Förderhöhe 3m sind einzuhalten)	
gesamt NF • +Verkehrsflächen	**259,00 m²** ca. 300,00 m²

Kulturzentrum

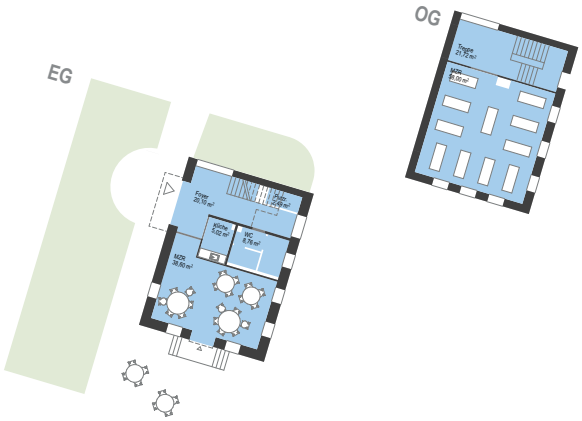

Abb. 83
Nutzungsvariante Kulturzentrum

4.2.1 Kulturzentrum flexibel

Flexibel buchbare Räume für Vereine und Kulturschaffende

Der Ratssaal im OG kann für Kinder-/Familienkurse und andere Bewegungsangebote genutzt werden.

Im EG gibt es einen über den rückwärtigen Eingang barrierefrei nutzbaren Mehrzweckraum, z.B. für Ausstellungen, Seniorennachmittage, Hausaufgabenbetreuung, Vorträge, usw.
Auf Grund der öffentlichen Lage im Erdgeschoss ist eine Festvermietung an z.B. einzelne Vereine oder die Musikschule nicht gut möglich.
Optimal wären Nutzer, die auch die Pflege der neu entstandenen Freifläche übernähmen.

Durch einen Außenaufzug würde auch das OG barrierefrei nutzbar - z.B. als Konzertsaal, das wäre dann der Funktionsneubau Alternative C.

Trauhaus

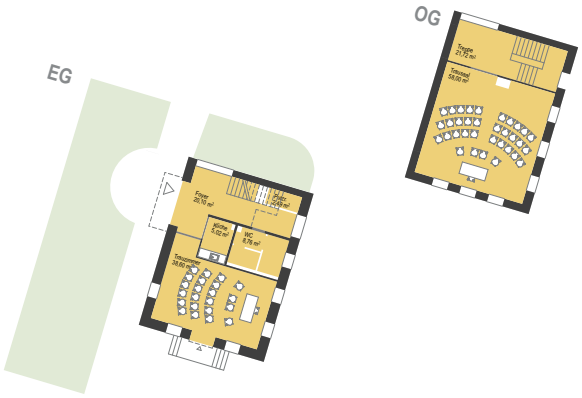

Abb. 84
Nutzungsvariante Trauhaus

4.2.2 Trauhaus

Das gesamte Gebäude wird als Standesamt genutzt.

Im OG befindet sich der festliche Trausaal für ca. 50 Personen, es müsste noch ein Aufzug angebaut werden. Eine barrierefreie Alternative kann mit dem Trauzimmer im EG angeboten werden, ist aber keine befriedigende Lösung. Ein Außenaufzug beeinträchtigte die Eingangssituation, wäre im Falle der Nutzung als Standesamt aber notwendig. Im EG wäre somit das Trauzimer nicht notwendig und der Raum könnte als Eingangsbereich / erweitertes Foyer z.B. für Sektempfänge genutzt werden.

Die Räumlichkeiten könnten unter bestimmten Umständen ("ehrwürdige Nutzung") auch fremdvermietet werden.

Das Alte Rathaus kann mit der Alternative B in seiner ikonographischen Wirkung weiterentwickelt werden. Dazu bedarf es einer sorgsammen Programmierung.

4.2.3 Raumprogram

Das Raumprogram basiert auf der baulichen Alternative B zur potentiellen Nutzung als Kulturzentrum oder Trauhaus.

Fehlende Lagerflächen sind durch zu planende und zu gestaltende Verstauungs-Möglichkeiten zu entwickeln.

Die Freiflächen und ihre Schnittstellen zu Nachbargrundstück und öffentlichem Raum sind sorgfältig zu gestalten.

Abstellfläche für die Abfalltonnen, ein barrierefreier PKW-Stellplatz und Fahrradabstellplätze sind auf dem Grundstück einzuplanen.

Saal • festliche Atmosphäre • Lagerfläche / Stauraum einplanen	58,00 m²
MZR • flexibel nutzbar als Vortragsraum, Bewegungsraum, Feierlichkeit, Sektempfang, Arbeitsraum, usw. • Lagerfläche / Stauraum einplanen	ca. 38,00 m²
Foyer • Bezug zum Strassenraum • Bezug zum Garten	ca. 20,00 m²
WC • 2 Kabinen, unisex • Barrierefreiheit beachten	ca. 9,00 m²
Teeküche	ca. 5,00 m²
Putzr.	ca. 3,00 m²
Verkehrsfläche • Größe konzeptabhängig • ggf. Aufzug (ohne Überfahrt)	
gesamt NF • +Verkehrsflächen	**133,00 m²** ca. 156,00 m²

Machbarkeitsstudie
"Altes Rathaus - Traisa"

Abb. 85
Visualisierung - Ausblick

5.0 Zusammenfassung

Das Alte Rathaus kann aus seiner Geschichte heraus zu einem zentralen Baustein im ortsgemeinschaftlichen Gefüge weiterentwickelt werden. Ein zentraler, identitätsstiftender Ort für Alle.

Das Kulturdenkmal „Altes Rathaus“ mit seinem Anbau liegt derzeit im Dornröschenschlaf.
Die aktuelle Nutzung bzw. Nichtnutzung als Lagerräume wird dem einst stolzen Gebäude in keiner Weise gerecht. Es bedarf einer größeren Sanierung, um es fit zu machen für die nächsten Jahrzehnte.

Die Untersuchungen im Rahmen der Machbarkeitsstudie haben gezeigt, dass das Gebäude ein großes Potential hat, das es vor allem entfalten kann, wenn es in öffentlicher Hand bleibt.

In der Studie haben wir verschiedene Nutzungsszenarien herausgearbeitet und Vorschläge für ein Raumprogramm erstellt.

Es ist nun die Aufgabe der Traisaer BürgerInnen und ihrer politischen Vertreter, ein konkretes Betreiberkonzept (Bsp. Bessunger Knabenschule) zu finden, ggf. einen Verein zu gründen, ggf. eine Ankernutzung (Standesamt) einzubringen, um die Sanierung des Gebäudes zu ermöglichen.

Das Ausarbeiten der drei Planungskonzepte hat gezeigt, dass durch ein alleiniges Freistellen des Denkmals (Alternative B) und somit einer Reduzierung der zu sanierenden Bausubstanz nur eine eingeschränkte Nutzung des Gebäudes möglich wäre. Das Obergeschoss mit dem eigentlichen Saal wäre nicht rollstuhlgerecht zu erreichen, das ist bei einen öffentlichen Gebäude nicht zulässig. Außerdem wäre die Nutzfläche verhältnismäßig gering. So müsste zumindest ein Aufzug angebaut werden, ggf. dienende Infrastruktur, das entspräche Alternative C.
Doch eigentlich ist mit dem Anbau ja schon bauliche Substanz vorhanden, die man gut weiterentwickeln könnte.

Das in Alternative A dargestellt Konzept „Erhalten und Gestalten“ nutzt den Rohbau des Anbaus, so werden graue Energie und Kosten eingespart. Die marodesten Bauteile, nämlich das Eingangsbauwerk und das Dach, würden zurückgebaut und die Gebäudehülle des Anbaus nach aktuellen energetischen Vorschriften ertüchtigt. Im Inneren könnte er einen Aufzug aufnehmen. Die Nutzfläche wäre doppelt so groß wie bei der Alternative B, „Denkmal freistellen“, die Flexibilität und Vielfalt der Nutzungen aber um ein vielfaches größer. Die Kosten für den Erhalt des Anbaus wären aber nur etwa ein Viertel höher als bei dessen vollständigen Abbruch.
Dieses Potential Der Alternative A weiter zu untersuchen, wäre Aufgabe im Rahmen eines Planungsauftrages.

Machbarkeitsstudie "Altes Rathaus - Traisa"

Abbildungen

Abb. Deckblatt/Umschlag
Fotografie

Abb. 01
IKEK - Fördergebietsgrenzen, Traisa / rot umkreist, das "Alte Rathaus Traisa", aus: Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept, Gemeinde Mühltal, Stand 2021, S.228

Abb. 02, 03
Fotografie

Abb. 04
Denkmalzeichen, Nr 13, zur Verfügung gestellt von Bernhard Hein, Arbeitskreis Heimatgeschichte Mühltal am 02.11.2023

Abb. 05
SCIOR GERNOT: Bilder der Veränderung, Hrsg. Jubiläumsausschuss 700 Jahre Traisa, 2016, S.42

Abb. 06
Die Vorkriegsaufnahme zeigt die Straße "Im Rosengarten" noch als Feldweg. Das Alte Rathaus liegt hinter der mächtigen Kastanie, aus: SCIOR GERNOT: Bilder der Veränderung, Hrsg. Jubiläumsausschuss 700 Jahre Traisa, 2016, S.189

Abb. 07
SCHANZ, KARL-HEINRICH und HEPPENHEIMER, KARL-GÜNTER, Wiesen-Felder-Bauernhöfe - Bauern in Traisa, S.140, zur Verfügung gestellt von Bernhard Hein, Arbeitskreis heimatgeschichte Mühltal, am 02.11.2023

Abb. 08
http://www.heimatgeschichte-muehltal.de/wp-content/uploads/2020/11/Alt-Ramscht-in-historischen-Bildern-Gernot-Scior.pdf, aufgerufen am 10.10.2023

Abb. 09
SCIOR GERNOT: Bilder der Veränderung, Hrsg. Jubiläumsausschuss 700 Jahre Traisa, 2016, S.43

Abb. 10
SCIOR GERNOT: Bilder der Veränderung, Hrsg. Jubiläumsausschuss 700 Jahre Traisa, 2016, S.190

Abb. 11
SCIOR GERNOT: Bilder der Veränderung, Hrsg. Jubiläumsausschuss 700 Jahre Traisa, 2016, S.46

Abb. 12
Fotografie

Abb. 13
https://earth.google.com, aufgerufen am 15.11.2023

Abb. 14-16
Fotografien

Abb. 17
Piktogramm, Nachbarschaft

Abb. 18-22
Perspektiven, Bestandsaufnahme

Abb. 23, 24
Grundrisse, Bestandsaufnahme

Abb. 25-28
Piktogramme, Raumstruktur

Abb. 29-34
Fotografien

Abb. 35-38
Piktogramme, Freiflächen

Abb. 39
Ansichtszeichnung Nord, aus dem Antrag zur Nutzungsänderung, 06.02.2016, Archiv der Gemeinde Mühltal

Abb. 40
Ansichtszeichnung Ost, aus dem Antrag zur Nutzungsänderung, 06.02.2016, Archiv der Gemeinde Mühltal

Abb. 41-43
Perspektiven, Überblick

Abb. 44, 45
Grundrisse, Alternative A

Abb. 46, 47
Piktogramme, Alternative A

Abb. 48-52
Perspektiven, Alternative A

Abb. 53, 54
Grundrisse, Alternative B

Abb. 55, 56
Piktogramme, Alternative B

Abb. 57-61
Perspektiven, Alternative B

Abb. 62, 63
Grundrisse, Alternative C

Abb. 64, 65
Piktogramme, AlternativeC

Abb. 66-70
Perspektiven, Alternative C

Abb. 71
Auszug aus der Präsentation Bürgerbeteiligung am 11.12.2023

Abb. 72
header, https://www.knabenschule.de/raeume.php, aufgerufen am 21.11.2023

Abb. 73
header, https://www.szenenwechsel-online.de/verein, aufgerufen am 21.11.2023

Abb. 74
header, https://coworking-odenwald.de, aufgerufen am 21.11.2023

Abb. 75
header, https://www.altes-postamt-alsfeld.de, aufgerufen am 21.11.2023

Abb. 76
Fotografie

Abb. 77-84
Nutzungsvarianten

Abb. 85
Visualisierung

Alle nicht anders gekennzeichneten Abbildungen wurden vom Büro Bialucha Architektur im Rahmen der Bearbeitung der Machbarkeitsstudie erstellt.

Quellen

SCIOR GERNOT: Bilder der Veränderung, 700 Jahre Traisa 1316-2016, Hrsg. Jubiläumsausschuss 700 Jahre Traisa, 2016

https://www.heimatgeschichte-muehltal.de

Die Hintergrundinformationen zum "Alten Rathaus" beziehen sich auf Gespräche innerhalb der Projektgruppe, Beobachtungen vor Ort und dem wertvollen Kontakt zu Herr Hein vom Arbeitskreis Heimatgeschichte Mühltal.

Abbildungsnachweis / Quellen / Anlagen

Anlagen

Anlage 1: Bestandspläne 1:100

Anlage 2: Erfassung Substanzschäden

Anlage 3: Bestand 1:200 sowie Planungkonzepte A, B und C 1:200

Anlage 4: Kostenannahmen für Konzepte A + B

Anlage 5: Protokolle

Anlage 6: Stellungnahme Dachstuhl

Anlage 7 Fördermöglichkeiten

TOP 6

Verfasser

Bialucha Architektur BDA
Gundolfstraße 31
64287 Darmstadt
06151 2766460
info@bialucha-architektur.de
www.bialucha-architektur.de

März 2024