



Animation Blick von Süden

Dieses Projekt wird im Rahmen des Investitionspakts „Soziale Integration im Quartier“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Erläuterungsbericht :

24.01.2022

Bauherr :

Markt Ruhstorf a.d. Rott
Am Schulplatz 8 und 10
94099 Ruhstorf a.d. Rott
vertreten durch
1. Bürgermeister Andreas Jakob



Bauvorhaben :

Mathäser Areal mit Saal, Konzertraum,
Gaststätte und Coworking

Gebäudeklasse nach Art.2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3
Sonderbau nach Art.2 Abs. 4 Nr.7 + 8 BayBo
Versamlungsstätte nach VstättV

Baugrundstück :

Hauptstraße 19
94099 Ruhstorf a.d. Rott
FLN° 64

Entwurfsverfasser :

Martin Goldbrunner
Goldbrunner – Architektur und Städtebau GmbH
Sommerstraße 9
81543 München
www.goldbrunner-architektur.com

Anlagenverzeichnis :

A01_Übersichtsplan
A02_Materialübersicht_innen
A03_Materialübersicht_aussen
A04_Kostenberechnung vom 15.02.2021.pdf
A05_Aufbauten

Konzept

Ruhstorf erhält eine neue Mitte. Mit dem Neubau und der Sanierung des Mathäuser Areal und der Schaffung einer zentralen Marktmittle entsteht ein Ort des Austausch und der Begegnung.

Die Identität des Marktes Ruhstorf wird mit dem neuen Mathäuser Areal intensiv gestärkt. Es entsteht in Ruhstorf ein Ort der Kultur und ein lebendiger Mittelpunkt in einer nachhaltigen Bauweise.

Die bestehende Gaststätte ist ein wichtiger Identifikationspunkt der Menschen aus Ruhstorf und Umgebung. Die Tradition und der Charakter des Marktes soll mit der Sanierung und dem Neubau weitergeführt werden.

Die bestehende Gaststätte des Mathäuser Areal wird der wichtigste Baustein des neu geschaffenen Ensembles. Der Neubau ordnet sich dem Bestandsbau unter und schafft gleichzeitig eine Symbiose aus Alt und Neu.

Städtebau

Die städtebauliche Stellung des Saals schafft im Zusammenspiel mit dem Bestandsgebäude einen Vorplatz im Süden und eine Durchwegung entlang des Kleeberger Baches. Der Anbau ordnet sich dem Bestandsbau unter und bringt damit das Bestandsgebäude zur Geltung.

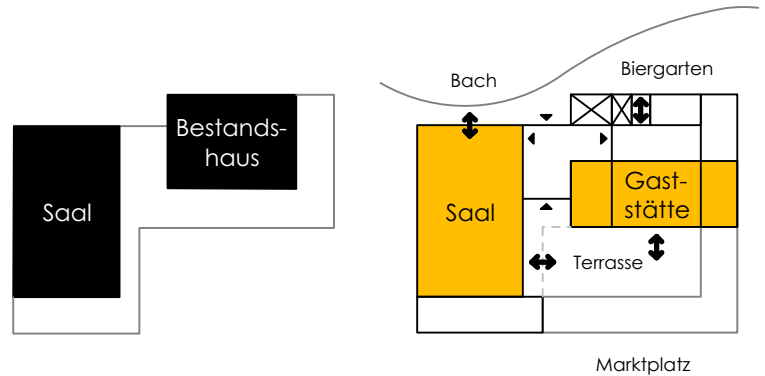
Organisation

Der neue Saal wird westlich des Bestandsgebäude angegliedert. Zwischen Saal und Gaststätte entsteht das Foyer als Hauptzuwegung, das sich sowohl nach Süden zur Marktmittle als auch nach Norden zum Kleeberger Bach hin öffnet.

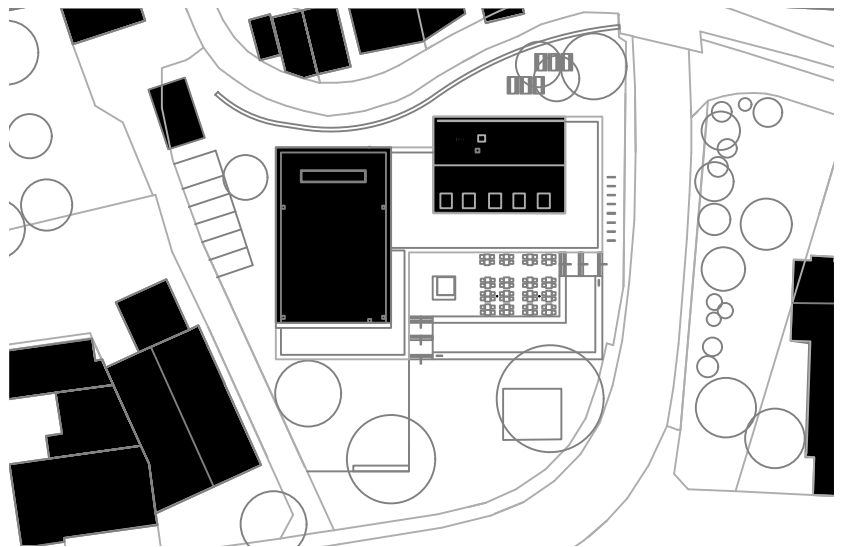
Das Foyer ist zentrale Ankunft und Drehpunkt aller Nutzungen. Angegliedert an das Foyer finden sich der Saal, die Gaststätte sowie das Treppenhaus als Zugang zu Vereinsräumen und dem Konzertraum in den Obergeschossen wieder.

Der Saal orientiert sich mit seinen Öffnungen zum südlichen Terrassenbereich und zum nördlichen Bach und bezieht sich damit auf die beiden Hauptbereiche des Areal. Die Besucher des Saals können bei Pausen beide Bereiche nutzen und erhalten damit hohe und vielseitige Aussenbezüge.

Durch eine mobile Trennwand kann der Saal flexibel in einen Nord- und in einen Südteil aufgeteilt werden und bietet damit Optionen für unterschiedliche Veranstaltungsgrößen und parallele Feierlichkeiten.



Skizze von Südost



Schwarzplan mit Landschaft



Skizze von Nordost auf Biergarten

Gaststätte

Die Gaststätte öffnet sich breit nach Süden zum Terrassenbereich. Mit Gasthaupte- und Nebenraum sowie einem abtrennbaren „Stüberl“ bietet die Gaststätte interessante Räumlichkeiten und abwechslungsreiche Sitzgelegenheiten.

Mit Faltfenstern kann die Südfassade komplett geöffnet werden um in den warmen Monaten einen fließenden Übergang zwischen Innen und Außen zu erreichen.

Bestandshaus

Im Obergeschoss und Dachgeschoss befinden sich die Vereins- und Kulturräume für die Bürger einfach organisiert und leicht auffindbar.

Mit einem Vereinsraum, einer Bibliothek, einem Jugendbereich sowie einem Raum für Coworking wird ein vielfältiges soziales und kulturelles Marktleben angeregt und ermöglicht.

Der Sichtdachstuhl sorgt für eine besondere Raumatmosphäre im Dachgeschoss mit einem Konzertsaal. Vom Konzertraum aus entsteht über ein großes Panoramafenster ein Blickbezug zur Marktkirche. Die Dachkonstruktion ist dort erlebbar und prägt die Raumatmosphäre.

Obergeschoss und Dachgeschoss können zusätzlich über einen eigenen Zugang an der Nordfassade erschlossen werden um einen eigenständigen Zugang unabhängig vom Foyer zu ermöglichen.

Aussenraum

Unterschiedlichste Aufenthaltsqualitäten werden durch das neue Bauensemble geschaffen.

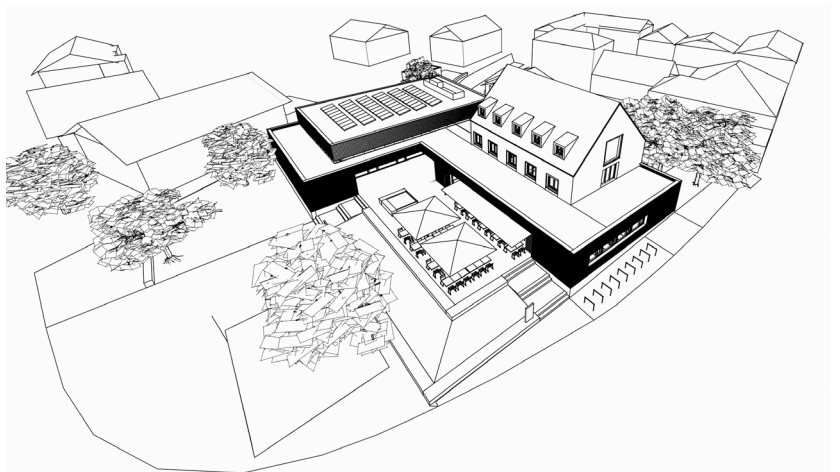
Der Marktplatz im Süden schafft einen Ort für vielfältige Veranstaltungen von Märkten, Konzerten oder Aufführungen. Die Sitzstufen zur Terrasse und Sitzgelegenheiten um den Marktplatz laden zum Verweilen und Austausch ein und zonieren die Zone im Süden.

Der Terrassenbereich südlich des Gebäudes ist Zugangszone, Erweiterung der Saalfläche und bewirteter Aussenbereich der Gaststätte. Ein interaktiver Übergang von öffentlichen und halböffentlichen Bereichen entsteht.

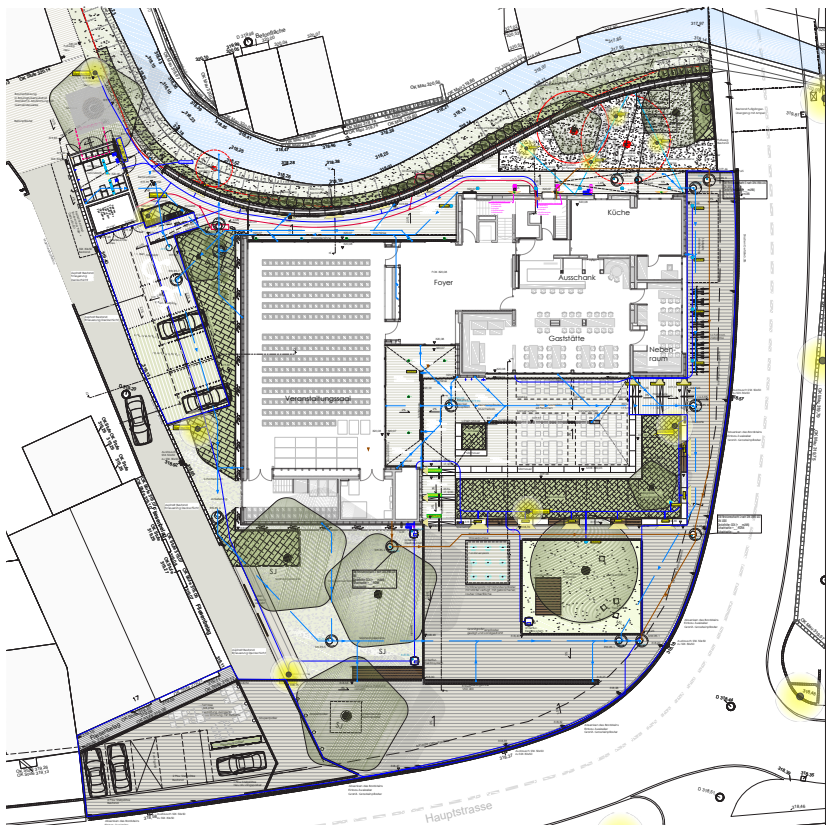
Im Norden wird der Bestandsbiergarten wieder aktiviert und erweitert. Mit Bestandsbäumen und dem Bezug zum Kleeberger Bach entsteht eine „gemütliche“ und in heißen Sommermonaten frische Biergartenstimmung mit Bachrauschen und Baumschatten.



Bestandsfoto vor Umbau zu Hotel



Vogelperspektive von Südost



Landschaftsplan

Die neu geschaffene Durchwegung entlang des Kleeberger Baches wird von einer Sitz- bzw. Kaimauer begleitet und definiert den Uferbereich zum Bach neu. Der Saal sowie das Foyer orientiert sich mit seiner Nordöffnung zu diesem neuen Freibereich.

Im Westen des Bauensembles finden sich PKW - Parkplätze, Nebengebäude für Lagerung und Müll sowie eine Anlieferung für den Saal. Im Osten finden sich Fahrradstellplätze.

Die großzügige Dachterrasse bietet Optionen für halböffentliche Veranstaltungen und einen geschützten eingegrenzten Bereich und bietet für die Vereins- und Kulturnutzungen im OG einen sehr spannenden Aussenbezug.

Die Kaimauer im Norden stellt gleichzeitig den Hochwasserschutz dar, welcher als eigene Maßnahme gefördert und umgesetzt wird.

Bestand

Nach intensiver Bestandsaufnahme und einem intensiven Abwägungsprozess wurde der Rückbau des Gebäudes auf die Grundmauern beschlossen, da die Bestandsbalken nach Teilrückbau in einem zu schlechten Zustand waren.

Die Grundstruktur des Gebäudes aus dem Jahre 1954 bleibt durch seine Bauform mit prägendem Satteldach mit eindrucksvollem Ost- und Westgiebel erhalten. Speziell im Gastraum wird die Raumstruktur beibehalten, bis hin zum Eckbereich für den Stammtisch.

Einfachheit und Materialien

Der Entwurf zeichnet sich durch seine Schlichtheit und Kompaktheit aus, welches sich auch bei Raumabfolgen und Materialwahl widerspiegelt.

Beim durchgeführten Wettbewerb vor Planungsbeginn zeigt sich, dass dieser Ansatz für die städtebauliche Situation überzeugen konnte.

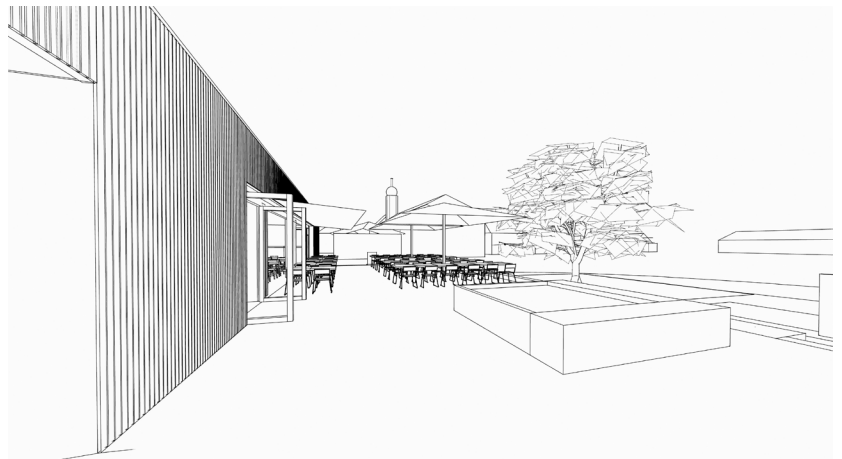
Im folgenden ein Auszug aus dem Protokoll zur Preisgerichtssitzung am 09.07.2019 :

„Das Projekt zeichnet sich durch große Präzision sowohl in der Setzung der Baukörper als auch in der Fassung und Artikulation der Freiräume aus. Der Baumbestand und der Neubau sind in ihrer Alt-Neupolarität ausformuliert, beide werden unterschieden und angemessen behandelt.“

Alle Freibereiche charakterisieren unterschiedliche Welten und Atmosphären: Im Norden ein kühler, am Wasser gelegener Biergarten, im Süden die zweiseitig gefasste, windgeschützte Terrasse – leicht angehoben gegenüber dem motorisierten Verkehr und dem Markt- und Festplatz.



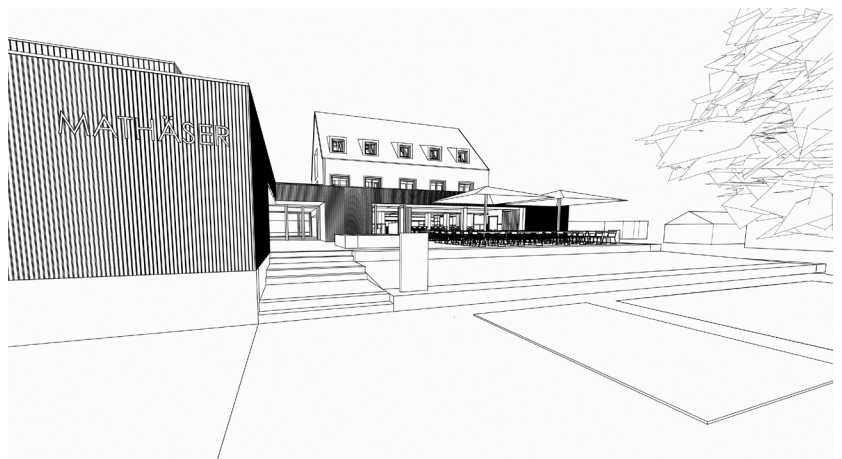
Animation Terrasse Blick auf Saal



Skizze Terrasse Blick auf Kirchturm



Skizze Zugangsbereich Terrasse Ost



Skizze Zugangsbereich Terrasse Süd

Zudem wird die gute Verschränkung zwischen Gebäude und Freiräumen, insbesondere die Beispielbarkeit der Südterrasse durch Gaststätte und Saal hervorgehoben. Der Weg entlang des Kleeberger Baches verbindet den Alten Schlossweg mit dem östlichen Weg Richtung Schule und schafft neue Aufenthaltsqualitäten durch das Einfügen einer Kaimauer. ...

Das Foyer vermag durch seine Lage und allseitige Orientierung zu überzeugen. Insbesondere sei der überzeugende Nord-Süd-Durchblick und der nördliche Nebeneingang mit dem eigenständigen Aufgang zu den Vereinsräumen erwähnt. In der Übersichtlichkeit der Erschließung und der inneren und äußeren Wegführung liegt eine besondere Stärke des Projektes. ...

Des weiteren wird die strukturelle Klarheit aller Raum-, Weg- und Funktionsbeziehungen hervorgehoben. Hier noch speziell erwähnt, sei die optimale Beziehung der Küche sowohl zur Südterrasse als auch zum Nordgarten.

Der Vorschlag sammelt sowohl bezüglich einer hervorragenden Wirtschaftlichkeit, als auch punkto architektonischer Geste und Anmutung wichtige Punkte: Einerseits eines der sparsamsten Bauvolumen, andererseits eine zeitgemäße, der Bauaufgabe in hohem Maße entsprechende architektonische Sprache, beides trifft im gegenständlichen Projekt zusammen.

Insgesamt handelt es sich bei diesem Vorschlag um einen Beitrag der das gesamte Verfahren rechtfertigt.“

Der Einfachheit der Kubatur und der Raumabfolgen setzt sich in der Schlichtheit der Materialauswahl fort.

Mit einfachen, wertigen und möglichst natürlichen Materialien erhält das Projekt eine Besinnung auf das Wesentliche und eine bewusste Wahrnehmung von Materialqualitäten.

Die schwarze Holzfassade beim umspannenden Anbau steht im Kontrast zur Besenstrich Putzfassade mit Lisenen um die Fenstern des Bestandshaupthauses.

Eichenfenster mit Eichenleibungen bilden einen lebendigen Kontrast zu Putz- und Holzfassade. Kupferdachrinnen und Fensterbleche im Haupthaus in Kombination mit Messinggriffen bei den Türen schaffen bei den linearen Elementen einen wertigen Charakter.

An der Holzfassade wird auf Abstand an zentraler Stelle „Mathäuser“ als ausgelassene Stahlblechschrift gesetzt um die historisch bekannte Bezeichnung fortzuführen. Die Holzfassade ruht auf einem Stahlbetonsockel.



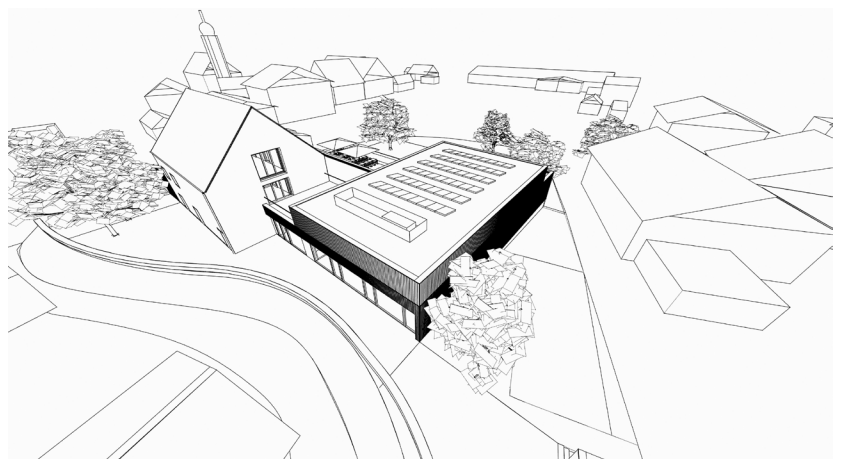
Animation Saal Blick nach Osten zu Terrasse



Skizze Kaimauer entlang Kleeberger Bach, Blick auf Saal Nordseite



Animation Saal, Blick nach Nord auf Kaimauer



Vogelperspektive von Nordwest

Im Inneren bilden Eichenoberflächen (Saalwand, Foyerwand und Fenster) mit Betonoberflächen (Terrazzoboden, Saalträger) eine Einheit.

Im Restaurantbereich wechselt der Bodenbelag zu Eiche und auch Wandvertäfelungen in Eiche bilden ein gemütliches Ambiente. Unterschiedlich ausgestattete Sitzbereiche sorgen im Restaurantbereich für Vielfalt und unterschiedliche Atmosphären.

Senkrechtmarkisen im Dachgeschoss, Markisolekten im Obergeschoss und eine Markise sowie Terrassenschirme im Rotton setzen eine besonderen Farbakzent. Die Fassadenbeleuchtung akzentuiert den Fassadenrhythmus.



Animation Gaststätte, Blick auf Bar

Förderung / Kosten

Das Projekt wird in einen Anteil Gemeinde (68%) und in einen Anteil Gststätte (32%) aufgeteilt. Die Kostenberechnung vom 15.02.2021 weist einen Betrag von 8.022.000 € brutto (KG 200-700 ohne 500, ohne Abbruchkosten) aus.

Baubeginn / Fertigstellung

Der Baubeginn fand nach komplexen Teilrückbaumaßnahmen im Juni 2021 statt. Eine Bezug des Gebäudes ist für Frühjahr 2023 geplant.



Skizze Gaststätte, Blick auf Bar von Terrasse

Besucheranzahl

abtrennbarer Saal für 300 Besucher
bzw. 160 Personen mit Essensbestellung

Gaststätte mit 100 Sitzplätzen innen,
ca. 68 Personen auf Südterrasse
ca. 80 Personen im Biergarten

DG Konzertraum mit 30 Personen
OG Coworking mit 4 Arbeitsplätzen
OG Besprechungsraum 1 für 6 Personen
OG Besprechungsraum 2 für 10 Personen
OG Archäologie für 4 Personen



Skizze Gaststätte, Blick auf Terrasse von Bar

Barrierefreiheit

Bei den Parkplätzen westlich des Saals werden zwei Behindertenstellplätze sowie im Inneren ein behindertengerechter Aufzug zur Verfügung gestellt. Die behindertengerechte Toilette findet sich im Untergeschoss mit den restlichen Haupttoiletten wieder. Die barrierefreie Erreichbarkeit aller Räumlichkeiten wird sichergestellt.



Skizze Gaststätte, Blick von Stüberl nach Südwesten

Raumakustik

Vom renomierten Akustikbüro Müller BBM wurde Saal und Konzertraum berechnet. Im Saal wurde eine Mischnutzung aus Vorträgen und Feierlichkeiten Rechnung getragen. Alle Wand und Deckenelemente werden schallabsorbierend ausgeführt.

Der Konzertraum im Dachgeschoss wurde, soweit aufgrund des vorhandenen Raumvolumens möglich, für eine Nutzung für die lokale Blaskapelle ausgelegt. Mit einer umlaufenden Vorhangschiene kann der Raum flexibel bedämpft werden. Mit einer Klappwand zum Ostfenster werden die Schallwellen nach oben und unten abgeleitet. Die Zwischenbereiche des Sichtdachstuhls werden abwechselnd reflektierend und absorbierend ausgeführt.

Auch Gaststätte und Verreinsräume erhalten schallabsorbierende Einbaudecken.

Einbauten / Möblierung

Für ein stimmiges Gesamtkonzept sind passende Einbauten und die Möblierung entscheidende Faktoren für ein stimmiges Gesamtkonzept. So werden Räume von Wandvertäfelungen, loser Möblierung und flexibler Nutzung ganzheitlich und langfristig bedacht.

Energie und Ökologie

Im Gebäude werden soweit möglich nachhaltige und ökologische Materialien verbaut. Zellulose und Holzfaser sowie Mineralplatten bilden die Dämmungen im Gebäude.

Sämtliche Flachdachbauten werden begrünt und das Hauptdach über dem Saal zusätzlich mit einer Photovoltaik Anlage versehen.

Mit einer bewußten innenbündigen Anordnung der Aussenfenster wird das Holzfenster natürlich durch die Leibungstiefe vor Feuchtigkeit geschützt und z.B. Aluminium als Außenschale vermieden.

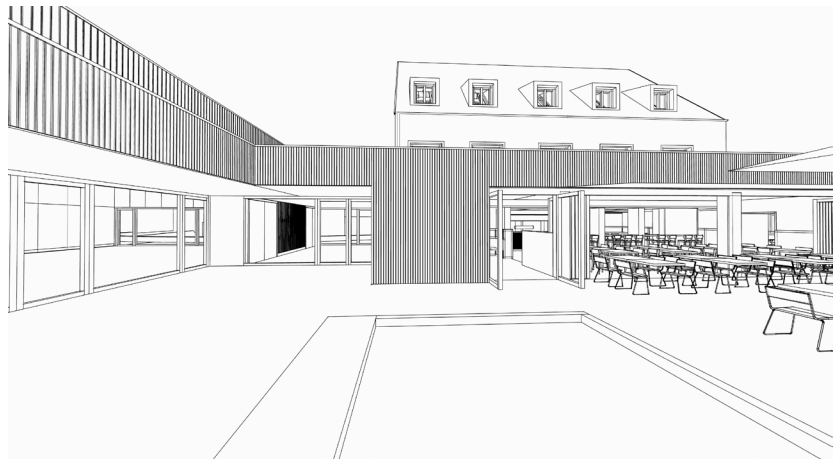
Der große Einsatz von Holz und Stein im Gebäude führt zu einer naturverbundenen Atmosphäre.

Gemeinschaft

Das Projekt will das gemeinschaftliches Miteinander und den Austausch anregen und damit ein Ort für eine lebendige und offene Gesellschaft sein.



Animation Foyer, Blick nach Süden



Skizze Südterrasse, Blick nach Norden



Animation Konzertraum, Blick nach Osten



Skizze Konzertraum, Blick nach Westen