

Investitionszuschüsse aus Mitteln des „Europäischen Fonds für regionale Entwicklung“ (EFRE 2021 – 2027)  
Maßnahme: Energieeffizienzsteigerung in öffentlichen Gebäuden und Infrastrukturen - Kommunen (EGF)

## Energetische Sanierung Gebäudekomplex Markt 5



**Kofinanziert von der Europäischen Union**



### Grundsätzliches, Umsetzung und Zielstellung

Das Gebäude „Hotel zum Löwen“ wurde in seinen Grundzügen 1868 errichtet. Wesentliche Umbauten erfolgten in den Jahren 1887, 1912 und 1919, letzter auch mit Einrichtung eines Lichtspieltheaters. Das Gebäude diente unter wechselnden Betreibern bis 1990 als Hotel, im Erdgeschoss stets mit Restaurant. In der Zeit 1953-1989 wurde auch die Fassade in ihrer heutigen Ansicht überarbeitet, wobei die Grundzüge der Ansicht wie Fenster, Faschen, Gesimse und Ornamente aus 1912 erhalten geblieben sind. Das Dachgeschoss unterlag in allen Bauphasen stetigen Veränderungen, so dass kein Entwurf als Originalzustand angesetzt werden kann. Die einfachste und letzte Form ist die heute noch aktuelle, errichtet für Nebenräume des Hotels, in allen bautechnischen Belangen einfach und mangelhaft. Um 1993 ist die Stadtverwaltung in die Räumlichkeiten eingezogen. 1995 wurde im Zuge der Umbauten des Erdgeschosses das „Kartoffelhaus“ eingerichtet. 2018-2020 erfolgte die Komplexsanierung des Löwensaales, Errichtung eines Foyers sowie Einbau eines Lifes zur

barrierefreien Erschließung des gesamten Verwaltungskomplexes. Die Gebäudesubstanz ist ein solider Mauerwerksbau, Innenwände teilweise in Fachwerkkonstruktionen. Das Gebäude ist bis einschließlich Decke über dem 2. OG sanierungswürdig und -bedürftig. Das stets stiefmütterlich behandelte Dachgeschoss weist zahlreiche bautechnische Mängel und Verschleißzustände auf, die für eine zeitgemäße Bürostruktur nicht herrichtbar sind. Von den Ausbauelementen sind die Fenster erhaltungswürdig. Der Gebäudeteil verfügt über ein in den 1990er Jahren eingebautes massives Treppenhaus zur Töpfergasse.

Im Gebäudekomplex Markt 5 ist, neben dem eigentlich alten Rathaus, der größte Teil der Stadtverwaltung seit 1993 untergebracht. 1991 bis 1993 erfolgten die einzigen größeren Investitionen, um die Räume des ehemaligen Hotels „Löwe“ für eine Verwaltung funktionstüchtig herzustellen, wie z.B. Einbau Gasheizkessel, Fluchttreppenhaus und Brandschutzelemente, Elektro- und Datenverkabelung. Im Dachgeschoss, den ehemaligen Wäschekammern mit 2,22 m Raumhöhe und Barackenklima wurde kaum investiert. Die Dachlandschaft stammt aus DDR-Zeiten. In den folgenden 30 Jahren wurde im Wesentlichen mit dieser Substanz gearbeitet.

Energetisch entspricht das Gebäude, von den noch in den 1990er Jahren ausgewechselten Fenstern abgesehen, dem Bautenstand der 1970er Jahre.

Die Zielstellung ist, das Gebäude, welches auch dem Ensemble – Denkmalschutz unterliegt, zu einem zeitgemäßen und energieeffizienten Behördenhaus der Stadtverwaltung mit folgenden Schwerpunkten zu entwickeln:

- Abriss und Neuaufbau des Dachgeschosses in Holzständerbauweise mit hohem Energiestandard
- Kompletter Ersatz der verschlissenen Heizungsverteilung/Heizkörper als intelligent steuerbares System
- Ersatz der Gas-Heizkessel aus 1992 durch eine Holz-Pellet-Hybridheizung
- Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den neu zu errichtenden Dächern mit Elektroenergiespeicher zur Maximierung des Eigenbedarfs
- Ausstattung aller Räume mit energiesparenden LED-Leuchten
- Dämmmaßnahmen an der Bausubstanz sowie Sonnenschutz unter Beachtung des Denkmalschutzes
- Einbau einer Lüftungsanlage mit Heiz- und Kühlfunktion für die Büroetagen 1.OG, 2. OG und 3. OG/DG mit Wärmerückgewinnung und Nachheizung-/Kühlung über integrierte Wärmepumpe sowie bedarfsabhängiger intelligenter Regelung entsprechend der Nutzungszeiten
- Erneuerung der Lüftungsanlage der Gaststätte von 1993 im Erdgeschoss mit Wärmerückgewinnung und Nachheizung über integrierte Wärmepumpe
- Beachtung aller sicherheitsrelevanten Installationen des Brandschutzes/BMA sowie Ertüchtigung des Serverraumes
- zeitgemäße Bürogestaltung unter Beachtung der Altbausubstanz

### **Aktuelles, Finanzierung, Fotos**

Folgende Maßnahmen wurden bis Ende 2024 abgeschlossen:

- Entkernungsarbeiten auf allen Etagen
- gezielte Abbrucharbeiten zur Freilegung und statischen Bewertung der vorhandenen Bausubstanz auf allen Etagen
- statische Ertüchtigung im EG bis 2. OG
- Abbruch des Innenhofdaches und Aufbau einer neuen Überdachung vorerst als Interimslösung
- Errichtung der neuen Heizungszentrale für die Pellethybridanlage mit Pelletlager (Inbetriebnahme der neuen Heizungsanlage im Frühjahr 2025 geplant)

Das Vorhaben wird im Rahmen der EFRE-Förderung 2021 – 2027 mit einer Projektförderung in Höhe von 1,5 Mio. € bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von 5,5 Mio. € bedacht, wobei der gemeindliche Miteleistungsanteil der Stadt 1,1 Mio. € und der Eigenanteil der RUWO 2,9 Mio. € beträgt.



Ansicht Töpfergasse



Draufsicht Dachlandschaft



Dachgeschoss



Treppenhaus



Erdgeschoss / Gastronomie



Flure 1./2. Obergeschoss





Neuaufbau Innenhofdach



Bürräume 1./2. OG