



Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Bürgermeisteramt
Az: 623.12,043.1,794.12

Gemeinderat

- **Drucksache**



- **Tischvorlage**



Vorlage Nr. 12/ 2016

zu TOP 4 öffentlich

zur Sitzung am 29. Februar 2016

Betrifft:

Vorstellung Sanierungskonzeptionen zur Sanierung des Rathauses in
Starzach-Bierlingen

Hier: Festlegung der endgültigen Variante und Beauftragung des Architekturbüros
Ewald Loschko, Bondorf zur Durchführung der Maßnahme

Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

Anlagen:

- Ergänzte Kostenschätzungen der Varianten 3 und 5 des Architekturbüros Ewald Loschko, Stand 17.02.2016
- Übersicht Förderberechnungen Varianten 3 und 5, Stand 20.02.2016

22.02.2016
Datum

Bürgermeister
Thomas Noé

SACHDARSTELLUNG

Das Rathausgebäude liegt im abgegrenzten Bereich des Sanierungsgebiets "Ortsmitten" Starzach (Sanierungsquartier Ortsteil Bierlingen) des Landessanierungsprogrammes.

Im Zeitraum 1985-1988 wurde das Rathausgebäude Bierlingen geplant bzw. neu gebaut und ist somit über 25 Jahre alt. Aus diesem Grunde hat die Verwaltung gemeinsam mit dem Gemeinderat Überlegungen zur Sanierung des Gebäudes angestellt. Kern dieser Überlegungen war die Herstellung der Barrierefreiheit über alle Etagenebenen des Gebäudes hinweg, ebenso die umfassende energetische Sanierung des Gebäudes.

Hierzu wurden verschiedene Varianten hinsichtlich der Förderfähigkeit und der Umsetzung der Sanierungsschwerpunkte angefertigt. In mehreren Abstimmungsrunden, so z.B. am 23.03.2015 bzw. 27.04.2015 hat sich der Gemeinderat grundsätzlich auf die Varianten 3 und 5 verständigt. Diese beiden Varianten sollten weiter verfolgt werden, was im Hinblick auf die Haushaltsplanberatungen auch geschah.

Insbesondere wurde dem Regierungspräsidium seitens der Verwaltung dargelegt, dass beim Rathausgebäude aufgrund seiner städtebaulichen Bedeutung bzw. als Denkmalgeschütztes Gebäude, ein erhöhter Fördersatz angesetzt werden sollte. Dieser Antrag wurde durch das Regierungspräsidium auch positiv entschieden, sodass ein Fördersatz i.H. v. 85% zum Tragen kommt.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Ergänzend zu den bisherigen Beratungen, auf die Vorlage Nr. 19/2015 bzw. 28/2015 wird an dieser Stelle verwiesen, hat die Verwaltung wie oben dargelegt, vor allem die Frage der Förderhöhe final geklärt. Weiterhin hat die Verwaltung ergänzende Kostenschätzungen für die Varianten 3 und 5 durch das Ingenieurbüro Ewald Loschko erstellen lassen (vgl. Anlage). Insbesondere wurde der Forderung Rechnung getragen u.a. die Akustik im Sitzungssaal für die Einwohnerinnen und Einwohner bei Veranstaltungen, vor allem bei Gemeinderatssitzungen, zu verbessern. Weiterhin sind in der Variante 3 auch eine Alternativposition für ein Vollwärmeschutzsystem aus Holzfaser-Dämmplatten vorgesehen. Es ergeben sich somit je nach Variante Bruttogesamtkosten in Höhe von rund 595.000 Euro bzw. 456.000 Euro. Die Hauptkostenpunkte sind in beiden Varianten der vorgesehene innenliegende Personenaufzug mit Brutto 170.000 Euro (vgl. ehemals Variante 2) und den Maßnahmen zur energetischen Erneuerung des Gebäudes, welcher nach Ziffer 10.1 Städtebauförderrichtlinie (StBauFR) besonders Rechnung zu tragen ist. An dieser Stelle wird auch ergänzend erwähnt, dass bei der Modernisierung/Instandsetzung von Gebäuden die Bestimmungen der jeweils gültigen EnEV sowie des EWärmeG zu beachten sind.

Da gemäß § 177 BauGB die umfassende Beseitigung bzw. Behebung von wesentlichen Mängeln und Missständen eines Gebäudes Ziel von Instandsetzungen und Modernisierungsmaßnahmen sind, schlägt die Verwaltung auch im Hinblick auf Ziffer 10.1 Städtebauförderrichtlinie, die Variante 3 als favorisierte Variante vor. Dies auch mit dem Hinweis, dass gem. Ziffer 7.2.3 der NBest- Städtebau bei Umsetzung der aktuellen Modernisierungsmaßnahme die derzeit geltenden Zweckbindungsfristen zu beachten sind, welche aktuell 10 Jahre nach Aufhebung der Sanierungssatzung betragen.

Wie aus den angepassten Kostenschätzungen zu entnehmen ist, erhöhen sich die Kosten in beiden vorgeschlagenen Varianten gegenüber der bisherigen Diskussion um rund 60.000 Euro. Da sich aber auch gleichzeitig die Finanzhilfen des Landes gegenüber den bisherigen Darstellungen erhöhen, ergibt sich eine zusätzliche Nettofinanzierung bei Annahme der jeweiligen Varianten um rund 30.000 Euro. Als Finanzierungssaldo verblieben somit bei Variante

3 ca. 292.000 Euro, bei Variante 5 ca. 223.000 Euro durch die Gemeinde zu tragen. Trotz dieser Situation schlägt die Verwaltung vor, einer der Maßnahmen umzusetzen, wird sich die Raiffeisenbank Oberes Gäu eG auch mit 110/2000 Anteilen an den Kosten beteiligen. Ein konkreter Finanzierungsvorschlag durch die Verwaltung wird zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vorgelegt. Dies mit dem Hinweis, dass erst nach Vergabe der verschiedenen Gewerke eine bessere und detailliertere Kostenermittlung vorliegt. Zugesichert wird aber seitens der Verwaltung, dann entsprechende Finanzierungsvorschläge vorzulegen, da bis dahin auch eher absehbar ist, ob weitere Maßnahmen, welche im Haushaltsplan eingeplant sind auch tatsächlich umgesetzt werden.

Herr Ewald Loschko wird an der Gemeinderatsitzung teilnehmen, die wesentlichen Punkte der angedachten Sanierungsmaßnahmen darstellen sowie den Ablauf der Maßnahme vorstellen. Gerne wird er auch auf auftretende Fragen eingehen.

BESCHLUSSANTRAG:

1. Der Gemeinderat legt zur Umsetzung der umfangreichen Sanierung des Rathauses Starzach-Bierlingen die Variante 3, entsprechend der vorgelegten Kostenschätzung vom 17.02.2016, fest.
2. Das Architekturbüro Ewald Loschko wird mit der Planung und Umsetzung der Maßnahme beauftragt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Erforderliche zu veranlassen.