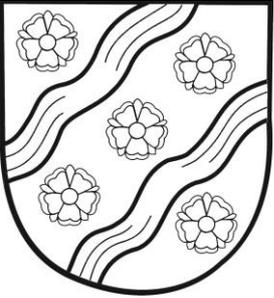


<p>Sitzungsvorlage</p> <p>zur Sitzung des</p> <p>Gemeinderats</p>	<p>Nr. 13 / 2022</p> <p>am 21.02.2022</p>
---	--

STARZACH



Hauptamt

TOP: 3	öffentlich
--------	------------

<p>BETREFF:</p> <p>Maßnahmen zur Gebäudeunterhaltung, ehemaliges Rathaus im Ortsteil Felldorf</p> <p>Hier: - Vorstellung verschiedener Maßnahmenpakete - Vorberatung des umzusetzenden Instandhaltungs- oder Sanierungskonzepts</p>
--

ANLAGEN:	
Anlage 1: (NÖ)	Angebot Maßnahmenpaket 1
Anlage 2: (NÖ)	Grobkostenschätzungen Maßnahmenpakete 2 bis 4, Architekt Rainer Dausacker

<p>Starzach, 11.02.2022</p>	 <p>Thomas Noé Bürgermeister</p>	 <p>Christiane Krieger Amtsleiterin</p>
-----------------------------	--	---

SACHDARSTELLUNG:

Der Gemeinderat hat zuletzt in öffentlicher Sitzung vom 30.11.2021 unter TOP 16, DRS 93 / 2021 / 1 beschlossen, dass das kommunale Grundstück „Mühringer Straße 10“ verkauft werden soll. Auf die zugrundeliegende Drucksache 93 / 2021 und die dazugehörigen Beschlüsse im Rahmen der Haushaltskonsolidierung 2021 wird verwiesen.

Auf diesem Grundstück Flst. Nr. 30, Markung Felldorf, befindet sich ein Gebäude einer ehemaligen Sparkassenfiliale, das seit 2004 als Jugendraum genutzt wird. Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 30.06.2021, TOP 6, DRS 41 / 2021 / 1, den Grundsatzbeschluss gefasst, dass der Jugendraum im ehemaligen Rathaus untergebracht werden soll.

Das Gebäude „ehemaliges Rathaus Felldorf“ ist stark in die Jahre gekommen und grundsätzlich sanierungsbedürftig.

Die Gemeindeverwaltung hat deswegen mehrere Maßnahmenpakete vorbereitet, die unterschiedlich große Eingriffe beinhalten und jeweils auch ein entsprechendes Investitionsvolumen aufweisen. Die dargestellten Kosten (Maßnahmenpakete 2, 3 und 4) wurden von Herrn Architekt Rainer Dausacker als grobe Schätzung ermittelt. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Zahlen allein durch die rasanten Preissteigerungen im Baugewerbe möglicherweise bereits jetzt deutlich erhöht haben könnten.

Maßnahmenpaket 1:

Es werden ausschließlich die Arbeiten durchgeführt, die notwendig sind, um einen Einzug des Jugendraums zu ermöglichen. Dabei wird die ehemalige Toilette im Flur wieder reaktiviert sowie ein Wasser- und Abwasseranschluss in den künftigen Jugendraum (größtes Zimmer im EG) gelegt. Die Kosten dafür sind aus der Anlage 1 ersichtlich. Sie liegen im mittleren vierstelligen Bereich.

Maßnahmenpaket 2:

Zusätzlich zu den im Maßnahmenpaket 1 enthaltenen Arbeiten werden Renovierungsarbeiten am gesamten Rathausgebäude durchgeführt. Es handelt sich hier insbesondere um Renovierung der Fassade, der Fenster sowie Malerarbeiten im Innenbereich. Nach der vorliegenden Grobkostenschätzung vom 07.12.2021 ist hier mit Kosten in Höhe von ca. 100.000 € zu rechnen.

Maßnahmenpakete 3:

Da das Gebäude im Ganzen sanierungsbedürftig ist, wurde auch geprüft, welche Kosten anfallen würden, wenn das ehemalige Rathaus energetisch saniert würde. Wenn das durchgeführt wird, muss aus energietechnischen Gründen zwingend auch das Dach saniert werden. Bei Beginn der Maßnahmen im Jahr 2022 wäre die Errichtung einer PV-Anlage noch freiwillig. Ab dem 01.01.2023 gilt in Baden-Württemberg die Pflicht zum Errichten von PV-Anlagen bei Dachsanierungen an Bestandsgebäuden.

Bei einem vollumfassenden Konzept zur energetischen Sanierung müsste auch die bestehende Öl-Heizung angegangen werden, die vom ehemaligen Rathaus sowie der Schlossscheuer I gemeinsam genutzt wird und bereits ebenfalls stark in die Jahre gekommen ist. Diese Thematik ist in den Grobkostenschätzungen noch nicht mit enthalten.

Für die energetische Sanierung wurden zwei Umsetzungsvarianten erarbeitet.

Maßnahmenpaket 3a:

In Ergänzung zu den im Maßnahmenpaket 2 genannten Arbeiten wird ein Vollwärmeschutz außen am Gebäude angebracht. Mit eingepreist ist hier auch eine PV-Anlage auf dem Dach sowie eine Wallbox zum Laden von Elektroautos. Dieses Maßnahmenpaket umfasst insgesamt ca. 390.000 €. Bei Anbringung des Wärmeschutzes außen könnte dem historischen Erscheinungsbild des Hauses nur durch zusätzliche Arbeiten an der Fassade Rechnung getragen werden. Das Einfügen in das Gesamtensemble Schlosshof kann durch diesen erhöhten Aufwand sichergestellt werden.

Maßnahmenpaket 3b:

Alternativ wäre es auch möglich, den Vollwärmeschutz im Inneren des Hauses zu realisieren. Bei Wahl dieser Variante wäre es möglich, an der Außenfassade das vorhandene Fachwerk freizulegen und so das Rathaus optisch besser in das Gesamtensemble Schlosshof einzubinden. Da bisher keine Untersuchungen an der Substanz des Fachwerks durchgeführt wurden, birgt dieser Posten gewisse Unwägbarkeiten. Wenn die Holzbalken sich in einem schlechten Zustand befinden, könnten sich die Kosten in diesem Bereich erhöhen. Bei Wahl dieser Variante ist mit Kosten in Höhe von 380.000 € zu rechnen. Die Installation einer PV-Anlage und Wallbox sind hier ebenfalls mitberücksichtigt.

Maßnahmenpaket 4: (optional)

Zusätzlich wäre es möglich, den Jugendraum nicht im Erdgeschoss, sondern im bisher ungenutzten und nicht ausgebauten Dachgeschoss des ehemaligen Rathauses unterzubringen. Die Flächen im Erdgeschoss stünden dann beispielsweise für Vereinsaktivitäten oder –nutzungen offen. Um das Dachgeschoss auszubauen, wäre unter anderem der Abriss der bestehenden Treppe und Einbau einer neuen Treppe notwendig, da der Bestand zu schmal und zu steil für eine regelmäßige Nutzung ist. Um den zweiten Rettungsweg sicherzustellen, müssten neue Fenster eingebaut werden. Die Kosten für die Dämmung des Daches sind bereits jeweils in den Maßnahmenpaketen 3a und 3b enthalten. Um den Dachgeschossausbau zusätzlich zu einer energetischen Sanierung zu realisieren, müssten ca. weitere 120.000 € veranschlagt werden. Mit einberechnet sind hier unter anderem Trockenbau- und Malerarbeiten, die möglicherweise von den Nutzer*innen des Jugendraums zumindest teilweise in Eigenleistung erbracht werden könnten.

Herr Architekt Rainer Dausacker wird an der Sitzung teilnehmen, um Fragen aus dem Gremium zu den verschiedenen Maßnahmenpaketen zu beantworten.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Es ist aus Sicht der Gemeindeverwaltung grundsätzlich sinnvoll, eine große energetische Sanierung (Maßnahmenpaket 3a oder 3b) am ehemaligen Rathaus durchzuführen. Das Gebäude ist wie dargestellt sanierungsbedürftig und die Arbeiten stehen kurz- bis mittelfristig in jedem Fall an, damit das Gebäude erhalten werden kann. Eine größere Sanierungsmaßnahme am ehemaligen Rathaus sollte unbedingt im Zusammenhang mit anderen Änderungen am Schlosshofensemble (Teilung und Teilverkauf mit folgender Umnutzung Schlossscheuer II) gedacht und geplant werden. Auch deshalb ist der Zeitpunkt für die Planung der Sanierung optimal, da aktuell Änderungen im Schlosshofensemble anstehen.

Ein sinnvoller Weg wäre nach Einschätzung der Verwaltung, schnellstmöglich das Maßnahmenpaket 1 umzusetzen, damit der Umzug des Jugendraums so zeitnah wie möglich realisiert werden kann. Im Anschluss können dann Planungen zur kurz- bis mittelfristigen Umsetzung eines der Maßnahmenpakete 3 unter Inanspruchnahme von Fördermitteln wie beispielsweise des ELR vorgenommen werden. Hier kann dann das gesamte Schlosshofensemble berücksichtigt werden.

Ein Ausbau des Dachgeschosses ist aus Sicht der Verwaltung nur im Zusammenhang mit einem Nutzungskonzept für das Gesamtgebäude sinnvoll.

In Anbetracht der angespannten finanziellen Situation der Gemeinde sowie weiteren dringend notwendigen Investitionen in kommunale Infrastruktur an anderen Stellen ist jedoch fraglich, ob Mittel für die energetische Sanierung zur Verfügung gestellt werden können. Hier ist eine Priorisierung durch den Gemeinderat notwendig. Diese Priorisierung soll im Rahmen der Haushaltsberatungen durchgeführt werden. Im Entwurf des Haushaltsplans 2022 sind lediglich die Mittel für das Maßnahmenpaket 1 (kleinstmögliche Lösung) enthalten.

Die Verwaltung schlägt vor, diese Investition im Rahmen der geplanten Klausurtagung zu beraten und den Umfang der Maßnahme dann im Rahmen des Haushalts 2022 zu beschließen.

Da das Rathaus an die Schlossscheuer 1 angebaut ist, kommt ein Verkauf der Immobilie aus Sicht der Verwaltung nicht infrage.

AUSWIRKUNGEN AUF DEN GEMEINDEHAUSHALT:

Die Maßnahmenpakete 1 und 2 wären vollständig im Ergebnishaushalt zu verbuchen.

Die Maßnahmenpakete 3 und 4 können größtenteils aktiviert werden und verursachen dann über 50 Jahre Abschreibungen. Sie würden im Umsetzungsjahr dann also vorrangig im Finanzhaushalt verbucht und verursachen in den Folgejahren Abschreibungen, die zu erwirtschaften sind.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Gemeinderat nimmt die Darstellung der verschiedenen Maßnahmenpakete zur Kenntnis und wird im Rahmen der Klausurtagung sowie des Haushaltsbeschlusses über das weitere Vorgehen beraten und beschließen.