

Betreff Umbau / Sanierung Erdgeschoss altes Rathaus Kloppenheim

Dezernat/e I/10

Bericht zum Beschluss

Nr. _____ vom _____

Erforderliche Stellungnahmen

- Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung
- Kämmerei
- Frauenbeauftragte nach HGIG
- Frauenbeauftragte nach HGO
- Sonstiges
- Rechtsamt
- Umweltamt: Umweltprüfung
- Straßenverkehrsbehörde

Beratungsfolge

- Kommission
- Ausländerbeirat
- Kulturbeirat
- Ortsbeirat
- Seniorenbeirat

(wird von Amt 16 ausgefüllt) **DL-Nr.**

- nicht erforderlich erforderlich

Magistrat Eingangsstempel
Büro d. Magistrats

14. Feb. 2022

Stadtverordnetenversammlung

- Tagesordnung A Tagesordnung B
- Umdruck nur für Magistratsmitglieder
- nicht erforderlich erforderlich
- öffentlich nicht öffentlich
- wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Anlagen öffentlich

Projektvorstellung
Aktuelle Kostenberechnung

Anlagen nichtöffentlich

A Finanzielle Auswirkungen

22-V-10-0001

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind

- keine finanziellen Auswirkungen verbunden
 finanzielle Auswirkungen verbunden (→ in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

I Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel rot grün

Prognose Zuschussbedarf

abs.:

in %:

II Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling Investition Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist)

abs.:

in %:

III Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um Mehrkosten budgettechnische Umsetzung

Typ	Jahr	Bezeichnung	Gesamt-kosten	...davon APL/ÜPL	Finanzierung (Sperr, Ertrag)	Kontierung (Objekt und Konto)
CO	2022 ff	Sanierungskosten	803.000 €	128.000 €		15000198; 616100
CO	2022	Deckung			128.000 €	300098; 616100
Summe einmalige Kosten:			803.000 €	128.000 €	128.000 €	
Summe Folgekosten:						

Bei Bedarf Hinweise | Erläuterung (max. 1.500 Zeichen)

B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D, Begründung, Pkt. II)

Das alte Rathaus in Kloppenheim ist schon seit längerem in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Es ist das einzige öffentliche Gebäude, das Vereine, Parteien oder Familien für Veranstaltungen und Sitzungen nutzen können. Auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie inklusive Kostenberechnung wurde ermittelt, welche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssten, um das Erdgeschoss wieder in einen guten und nutzbaren Zustand für die Bürgerinnen und Bürger zu bringen.

C Beschlussvorschlag

- 1 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1.1 eine Sanierung des alten Rathauses Kloppenheim aufgrund maroder Balken mit Pilz- und Schädlingsbefall dringend notwendig ist,
 - 1.2 die planungsrechtlich erforderlichen Vorbereitungen zum Umbau des alten Rathauses in Kloppenheim abgeschlossen sind,
 - 1.3 sich die Kostenberechnung vom 29.11.2021 auf 803.000 Euro beläuft und damit um 128.000 Euro höher liegt als bisher geplant.
 - 1.4 der Ortsbeirat Kloppenheim eng in die aktuellen Umbaupläne eingebunden wurde.
2. Es wird beschlossen:
 - 2.1 Der Sanierung des Rathauses Kloppenheim mit Umgestaltung des Erdgeschosses wird mit Gesamtkosten in Höhe von 803.000 Euro zugestimmt.
 - 2.2 Dezernat I/10 wird ermächtigt, die WiBau GmbH mit der Durchführung der Maßnahme zu beauftragen.
 - 2.2. Für die Maßnahme stehen 675.000 Euro in den Haushaltsjahren 2021 und 2022 zur Verfügung. Die Mehrkosten in Höhe von 128.000 Euro werden überplanmäßig genehmigt. Die Deckung erfolgt aus dem Instandhaltungsbudget des Dezernates I.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Bei dem Alten Rathaus in Kloppenheim handelt es sich um ein denkmalgeschütztes zweigeschossiges Fachwerkgebäude aus dem Jahr 1750. Das Bauwerk besteht aus einem Erdgeschoss mit Vereinsräumen und einer Küche sowie einer vermieteten Wohnung im 1. Stock. Diese ist erreichbar über eine Innentreppe im Flur des Hauses.

In 2014/15 war der Einbau eines Behinderten-WCs im Erdgeschoss geplant. Hierfür sollte ein separater Eingang an der Rückseite des Gebäudes – Richtung Kirchplatz – geschaffen werden. Die Finanzierung war ursprünglich aus dem Topf „investive Mittel für Barrierefreiheit“ geplant.

Bei der Planung der Maßnahme wurden marode Balken mit Pilz- und Schädlingsbefall festgestellt. Das Erdgeschoss wurde daraufhin entkernt. Im Zuge dessen wurde vom Ortsbeirat ein Nutzungskonzept erstellt und Wünsche geäußert hinsichtlich einer Neuordnung des Erdgeschosses (Schaffung von zwei großen Räumen ohne Zwischenflur, Verlegung der Treppe zur Wohnung als Außentreppe). Ein Architekt hat daraufhin verschiedene Varianten entworfen.

In Terminen mit dem Denkmalschutz wurden die Varianten geprüft. Die einzig mögliche Variante war die Entfernung einer Trennwand zwischen Flur und Vereinsraum so dass der Raum größer wird. Die andere Wand musste aus Denkmalschutzgründen erhalten bleiben, da hier alte Baustoffe verwendet wurden. Zudem soll der Bereich der Toilettenanlagen neu geordnet und so gestaltet, dass die Toiletten bei Veranstaltungen auf dem Platz genutzt werden können. Die damals geschätzten Kosten beliefen sich auf ca. 600 Tsd. Euro.

Die Pläne wurden dem Ortsbeirat im August 2019 vorgestellt. Die anschließenden Diskussionen im Ortsbezirk führten zu einer erneuten Umplanung. Hinzu kam, dass bei den vertiefenden Planungen neue Schäden entdeckt wurden, die zu einer Kostensteigerung führten – neben der allgemeinen Baukostensteigerung.

Der aktuelle Entwurf sieht weiterhin die neue Erschließung von der Kirchplatzseite vor. Der barrierefreie Zugang führt zu den neuen Sanitäreinheiten, einschließlich des Behinderten- WCs, einem abgeschlossenen Treppenhaus für die Wohnung im Obergeschoss, einem Jugendraum wie auch einen vergrößerten Vereinsraum mit angegliederter Küche. Dieser Vereinsraum kann bei Bedarf mit einer Schiebetür nochmals vergrößert werden zu einem L- förmigen Raum. Von hier gibt es die Möglichkeit auszutreten auf den Freisitz/ Balkon, der sich aus der Verlegung des Zuganges auf die Kirchplatzseite ergibt. Dem Bedarf an einem Jugendraum wird nachgekommen und auch hier befindet sich eine kleine Küche anstelle einer Anrichte um die zwei Bereiche unabhängig voneinander benutzen zu können.

Durch den neuen Entwurf und die Abstimmung mit dem Landesdenkmalpflegeamt kam es zu Ausführungsänderungen, die zu der Erhöhung der Kosten von der Kostenschätzung zu der Kostenberechnung führen. Die aktuelle Ausführung sieht vor alle schadhaften Stellen in der Konstruktion wieder durch Holzbalken und Lehmziegel zu ersetzen, anstelle von einer Stahlkonstruktion und Mauerwerk. Zudem erfolgt der Einbau von Holzfenstern mit historisierten Fensterbänken, um die historische Ansicht zu erhalten. Der Innenausbau sieht vor natürliche Baustoffe zu verwenden, wie die Innenwände mit Lehmdämmplatten zu verkleiden und mit einem Lehmputz zu versehen und so weit wie möglich bei dem Baumaterial Holz zu bleiben.

Die derzeitige Kostensteigerung im Bereich der Haustechnik ist hoch, hier wurde an der Ausführungsart bzw. dem Ausführungsvolumen nichts verändert.

Nach aktuellsten Berechnungen belaufen sich die Bruttogesamtkosten auf rund 803.000 €. Die Kostenberechnung lag erst Ende November vor, so dass die Mehrkosten nicht mehr im Haushaltsplan 2022/23 berücksichtigt werden konnten. Die Mehrkosten können aus dem Instandhaltungsbudget des Dezernates I gedeckt werden.

Zur Weiterführung des Bauprojektes bedarf es nun der weiteren Beauftragung der WiBau für die Leistungsphasen 5 - 9.

Die derzeitige Zeitplanung sieht wie folgt aus:

August 2022 Voraussichtlicher Baubeginn

Februar 2023 Voraussichtliche Fertigstellung

II. Ergänzende Erläuterungen

(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

III. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen)

Bestätigung der Dezernent*innen

 14. Februar 2022
Mende
Oberbürgermeister