

Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 19/3615**

Fachbereich	Datum	
Fachbereich 4 - Bauen, natürliche Lebensgrundlagen und Eigenbetrieb WBL	17.04.2019	

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Fachbereichsausschuss 4	17.09.2019	Ö

Historisches Altes Rathaus; hier: Aktuelle Planung Anbau Brunnenstraße + Kostenberechnung nach DIN 276

Sachverhalt:

In der Sitzung des Fachbereichsausschusses 4 vom 12. März 2019 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Die aktuelle Planung beider Varianten soll weiter verfolgt und ausgearbeitet werden.
2. Nach Vorlage der Kostenberechnung nach DIN 276 sind die entsprechenden Förderanträge zu stellen.

Planung

Entsprechend der Beschlusslage wurden die beiden Varianten mit der Denkmalpflege (Untere Denkmalschutz- und -pflegebehörde sowie der Denkmalfachbehörde), dem Brandschutz (Untere Brandschutzbehörde) und dem Arbeitsschutz (SGD-Nord, Gewerbeaufsicht) beraten.

Ebenso wurden die Entwürfe aus statischer Sicht unter Berücksichtigung des vorliegenden Bodengutachtens geprüft.

Das Abstimmungsgespräch mit dem Brandschutz der Kreisverwaltung Bad Ems ergab, dass der gemeinsame Treppenraum, der den Altbau und den Neubau zusammen erschließt, notwendig ist und in F60 (Feuerwiderstandsklasse – 60 Minuten) ausgeführt werden muss. Zudem wäre für den großen Mehrzweckraum im Obergeschoss zwingend ein 2. baulicher Rettungsweg notwendig.

Die von der SGD-Nord (Gewerbeaufsicht) gestellten Anforderungen an die Arbeitsstätte wurden berücksichtigt und in die vorliegenden Planungen eingearbeitet. Demnach ist z. B. ein abgeschlossener Raum für die Arbeitsstätte gefordert.

Auf der Grundlage des vorliegenden Bodengutachtens wurde die Statik besprochen.

Die daraufhin erarbeitete Planung wurde der Denkmalpflege vorgelegt. Beide Stellen haben den Grundrissen des Altbaus als auch des Neubaus ebenso zugestimmt, wie der Fassadenplanung des Neubaus mit der Anknüpfung und den Bezug zum Bestand sowie der gesamten Einbindung in das Umfeld.

Kostenberechnung

Auf der Grundlage des, mit den Behörden abgestimmten, Entwurfes wurde die Kostenberechnung nach DIN 276 aktualisiert. Danach beläuft sich die Gesamtsumme auf ca. 2,6 Mio. € brutto inkl. aller Nebenkosten.

Damit liegt die aktuelle Kostenberechnung sowohl über dem Betrag der Kostenschätzung (siehe Sitzung des Fachbereichsausschusses 4 vom 27.03.2018; BV 17/3331/2) mit 2,320 Mio. Euro als auch über der in dieser Sitzung beschlossenen Begrenzung der Kosten auf 2,0 Mio. Euro.

Die Kostensteigerung ergibt sich aus folgenden Gründen:

1. Die erst nach der Erprobung des Bodens festgestellte Gründungsproblematik. Es handelt sich hierbei um komplett aufgeschütteten, nicht verdichteten Boden, der erst in ca. 3 m Tiefe tragfähig ist. Daher muss der Neubau mittels Fundamentbalken auf einer sogenannten Brunnengründung errichtet werden.
2. Aufgrund der sehr hohen gesetzlichen Anforderungen der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde ein Heizungs- und Lüftungskonzept für beide Gebäude ausgearbeitet.
3. Der Brandschutz fordert zusätzlich, einen zwingend notwendigen 2. baulichen Rettungsweg für den Anbau und die komplette Ausführung des gemeinsam genutzten Treppenraumes in der Feuerwiderstandsklasse F60.
4. Durch die Notwendigkeit zur Errichtung eines 2. baulichen Rettungsweges hätte sich die Fläche des Mehrzweckraumes, der zukünftig auch für die Sitzungen der Ausschüsse genutzt werden soll, in etwa auf die Größe des Mehrzweckraumes im Gebäude der ehemaligen K.-W.-Schule verringert. Die Vergangenheit hat jedoch gezeigt, dass insbesondere bei Anwesenheit von Zuhörer/innen der dortige Raum (ca. 65,9 m²) zu klein ist. Daher wurde der Entwurf des Neubaus am Alten Rathaus vergrößert. Der Mehrzweckraum hat dadurch eine Größe von 86,29 m².
5. Die Baukosten wurden unter Berücksichtigung der in den letzten Jahren erfolgten Baukostensteigerung auf das Jahr 2020 hochgerechnet.

Wie das Ergebnis der aktuellen Kostenberechnung zeigt, ist die Umsetzung der abgestimmten Entwurfsplanung mit einer Kostenobergrenze von 2,0 Mio. Euro nicht möglich.

Die Umsetzung des Beschlusses wäre allenfalls nur durch die Verkleinerung des Anbaus und dem Verzicht auf das Obergeschoss möglich. Der Mehrzweckraum würde im Erdgeschoss in fast gleicher Größe umsetzbar sein, da dann auf den Treppenraum verzichtet werden kann. Die öffentliche Toiletten-Anlage und der Aufzug für die Barrierefreiheit des Altbaus würden verbleiben.

Auf der Grundlage der aktuellen Kostenberechnung vom Architekturbüro Brod vom 21.08.2019 und den geplanten Nettoraumflächen sowie auch der Bruttogeschossfläche und des Bruttorauminhaltes wurden die Baukosten pro Quadratmeter ermittelt.

Neubau (Flächen nach DIN 277)

Nettoraumfläche (NRF):	243 m ²
Bruttogeschossfläche (BGF):	316 m ²
Bruttorauminhalt (BRI):	1.264 m ³

Vorausgesetzt die errechneten Altbaukosten schließen mit dem ermittelten Bedarf von ca. 1.223.000 € brutto auch ab, blieben für den Neubau noch rechnerisch 777.000 € übrig.

Laut BKI Kostenplanung Neubau, Gemeindezentren mit hohem Standard, hochgerechnet mit 2,5 % Preissteigerung pro Jahr auf 2020, ergibt dies Kosten in Höhe von rund 4.701 €/m² NRF bzw. von rund 3.037 €/m² BGF oder von rund 718 €/m³ BRI.

Daraus resultiert bei nur 777.000 € verfügbaren Baukosten eine mögliche Netto-Raumfläche für den Neubau von nur noch rund 166 m² Nettoraumfläche, 256 m² Bruttogeschossfläche und 1.082 m³ Bruttorauminhalt, was dann zwingend eine eingeschossige Bauweise bedeuten würde.

Da die angrenzende Nachbarbebauung deutlich höher ist, würde sich ein eingeschossiger Anbau weder zum Alten Rathaus noch in das Stadtgefüge einbinden.

Finanzierung:

Im Haushaltsplan 2019 sind unter Denkmalschutz und -pflege für die Maßnahme „Generalsanierung des Alten Rathauses“ 100.000 € eingestellt. Davon sollen 90.000 € aus der Förderung des Bundes aus Stadtumbaumitteln (90 %) finanziert werden. Für 2020 sind 1,0 Mio. € vorgesehen, wovon wiederum 90 % über den Stadtumbau West finanziert werden sollen.

Unter dem Vorbehalt einer Bereitstellung der erforderlichen Mittel könnte die Umsetzung der baulichen Maßnahme frühestens Anfang 2020 beginnen.

Zuvor werden weitere Fördermöglichkeiten (z.B. Denkmalpflege, Energieeinsparung) verbindlich abgeklärt.

Beschlussvorschlag:

Das Alte Rathaus wird saniert. Es erfolgt kein Neubau. Die Planungen für den Außenbereich werden durch die Verwaltung in Abstimmung mit dem für die Sanierung des Alten Rathauses beauftragten Architekturbüros Brod durchgeführt und den Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

Die Kostenobergrenze von 2,0 Mio. € ist einzuhalten.

(Peter Labonte)
Oberbürgermeister