

Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: MV 21/3951

Fachbereich	Datum	
Fachbereich 4 - Bauen, natürliche Lebensgrundlagen und Eigenbetrieb WBL	23.04.2021	

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Fachbereichsausschuss 4		Ö

Historisches Altes Rathaus; hier: Denkmalgerechte Sanierung und Anbau

Sachverhalt:

Die Planungsunterlagen für den Antrag auf Fördermittel für die Städtebauliche Erneuerung, Stadtumbaugebiet Innenstadt Oberlahnstein wurden bei der ADD eingereicht:

- Fotos Bestand
- Baubeschreibung (1 DIN A4 Seite)
- Ansichten (ohne Maßstab)
- Lageplan M 1:200
- Nutzungskonzept (1 DIN A4 Seite)
- Übersicht Netto-Raumflächen nach DIN 277
- Lageplan M 1:500
- Planunterlagen zum Bauantrag M 1:100
- Kostenzusammenstellung vom 22.08.2019 (1 DIN A4 Seite)
- Kurztexthe der Leistungsverzeichnisse für Alt- und Neubau
- Denkmalrechtliche Genehmigung vom 21.01.2020
- Übersicht über die Haushalts- und Finanzlage (2-fach).

Die ADD teilte nach Prüfung der Unterlagen mit, dass ab einer Zuwendungshöhe von 1,5 Mio. Euro eine baufachliche Prüfung zwingend erforderlich sei. Vor der Vergabe von Aufträgen müsse das Ergebnis dieser baufachlichen Prüfung vorliegen.

Um die baufachliche Prüfung in die Wege zu leiten, sei ein Abstimmungsgespräch mit der SGD Nord und der ADD erforderlich. In diesem Gespräch würden seitens der SGD Nord der Umfang der vorzulegenden Unterlagen und deren Qualität erläutert. Voraussetzung sei ein abgestimmtes Bau- und Raumprogramm.

Weiter erhielt die Stadt eine sehr umfangreiche „Checkliste für die ZBau Vollständigkeitsprüfung der Bauunterlagen“.

Das Abstimmungsgespräch mit der ADD und SGD Nord sowie Vertretern der Stadtverwaltung unter Vorsitz von Herrn Bürgermeister Dornbusch fand Ende Januar diesen Jahres per WebEx-Meeting statt. Den dort von der Verwaltung vorgetragenen Argumenten, die Maßnahme in zwei Bereiche zu teilen, in die Sanierung des Alten Rathauses und in die Baulückenschließung des Grundstücks Brunnenstraße 2, folgte die ADD nicht. Diese Zweiteilung hätte zur Folge gehabt, dass keine baufachliche Prüfung erfolgen müsste.

Im Anschluss an die Besprechung wurden der ADD weitere Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Baugenehmigung (2019) 12 Dokumente
- Befunduntersuchungen – Stefan Klöckner (2006-2016) 4 Dokumente
- Bestandsaufnahme – Architekturbüro Brod (2016) 11 Dokumente
- Bodengutachten – Geotechnik Mittelrhein (2019) 4 Dokumente
- EnEV – Ing. Büro Veauthier (2020) 6 Dokumente
- Historische Bauforschung – Lorenz Frank (2016) 6 Dokumente (das 7. Dokument, mit einem Datenvolumen von 180MB, konnte nicht hochgeladen werden und wird anderweitig nachgereicht)
- Holzgutachten – Björn Dinger (2016) 6 Dokumente
- Statik – Ing. Büro Veauthier (2020) 9 Dokumente
- Vermessung – Gesenhues + Nilges (2019) 1 Dokument.

Ende März erhielt die Stadt die Eingangsbestätigung seitens der ADD. Von dort wurden jedoch noch weitere Unterlagen angefordert:

- Raumprogramm
- Nutzwertanalyse und Nutzungskonzept 12.04.2021
- Kostenzusammenstellung 12.04.2021
- Kostenberechnung Neubau nach DIN 276, 2. Ebene (Büro Brod, 06.04.2021)
- Kostenberechnung Altbau nach DIN 276, 3. Ebene (Büro Brod, 06.04.2021)
- Kostenvergleich BKI Neubau + Stellungnahme H. Brod 12.04.2021
- Planungs- und Kostendaten (Neubau /Altbau) 13.04.2021
- Baunutzungs- und Lebenszykluskosten (Neubau / Altbau / Fiktiver Neubau) 12.04.2021.

Diese Unterlagen wurden zwischenzeitlich in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Büro Brod ermittelt und zusammengestellt.

Dabei wurden zur Nutzwertanalyse u. a. folgende Aussagen getroffen:

„Ein Erhalt dieses bedeutsamen Kulturdenkmals würde die nachhaltige Weiterentwicklung der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften (hier das UNESCO – Welterbe Oberes Mittelrheintal) unter Bewahrung der historischen Ortsbilder, der schützenswerten Bausubstanz sowie des kulturellen Erbes unterstützen.

Das Alte Rathaus trägt ebenfalls zum Erhalt der städtebaulichen Struktur und des kunsthistorischen Gesamteindrucks in dem regional bedeutsamen Ortskern Oberlahnsteins bei.

Zudem besteht die Pflicht zur Erhaltung und Pflege gemäß dem UNESCO-Übereinkommen zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt.

Des Weiteren trägt eine Sanierung und angemessene Nutzung zur Denkmalerhaltung bei und wirkt dem derzeit bestehenden Leerstand und Verfall des Gebäudes entgegen.

Eine Sanierung wird die Innenstadt Oberlahnsteins stärken, die Attraktivität deutlich steigern und eine höhere Magnetwirkung mit sich bringen.

*Der dauerhafte Erhalt des historischen Gebäudes mit seinem stadtbildprägenden Charakter sichert den Erhalt des Ensembles: **Altes Rathaus, Hospitalkapelle St. Jakobus** (ein gotischer Kirchenbau aus dem 14. Jahrhundert) und des davor befindlichen **Ziehbrunnens**, auch Marktbrunnen genannt (1763 erbaut), auf dem einstigen Marktplatz.*

In Anbetracht der bevorstehenden BUGA 2029 sowie unter Berücksichtigung des Stadtentwicklungskonzeptes „Stadtumbau“, soll zudem die Baulücke in der Brunnenstraße geschlossen und der Blick auf die Rückfassade des Hotels eingeschränkt werden.

So bietet der Neubau eine Erweiterungsmöglichkeit des historischen Denkmals u.a. um die erste und einzige barrierefrei zugängige, öffentliche Toilettenanlage für das gesamte Stadtgebiet Oberlahnstein. Auch die barrierefreie Erschließung des Altbaus mittels eines Aufzugs und die bislang fehlende Beheizbarkeit des Altbaus können so ebenfalls gewährleistet werden.

Das „Alte Rathaus“ nebst Anbau soll nach der umfassenden denkmalrechtlichen Sanierung eine neue, nicht mit dem Umfeld konkurrierende Nutzung erhalten.

Der neue Gebäudekomplex soll als Entrée zur Stadt konzipiert werden, um Besucher, die vom Rhein aus kommen zu empfangen und zu leiten.

Die zentrale Lage inmitten des historischen Ortskerns und der unmittelbaren Nähe zum Oberlahnsteiner Bahnhof sowie des geplanten Parkplatzes, auf dem stillgelegten Bahngelände, runden das Gesamtkonzept ab.“

Bei der Betrachtung der **Baunutzungs- und Lebenszykluskosten** musste neben den aufwendigen Berechnungen für den Alt- und Neubau auch ein „fiktiver Neubau“ auf einem vergleichbaren innerstädtischen Grundstück im Zentrum Oberlahnsteins mit Abriss des Alten Rathauses geplant und berechnet werden.

Auch wenn dieser fiktive Neubau, errichtet auf einem nicht vorhandenen Grundstück, welches auch zunächst durch die Stadt erworben werden müsste, in den Baunutzungs- und Lebenszykluskosten (auf 50 Jahre betrachtet) deutlich günstiger als die beiden Vergleichsbauten wäre, so kann das Alte Rathaus aus denkmalrechtlichen Gründen nicht abgerissen werden und müsste daher zum Erhalt der Bausubstanz umfänglich saniert werden.

(Peter Labonte)
Oberbürgermeister