Gemeinde KUSTERDINGEN

Sitzungsvorlage					
Nr. 38/2023	vom	20.03.2023		Ortsbauamt	
Sitzung des		GR			
am		29.03.2023			
TOP					
öff. (ö) / nichtöff. (nö)		ö			
Vorberatung (V)					
Entscheidung (E)		E			

TAGESORDNUNGSPUNKT:

Fachwerksanierung „Altes Rathaus“ Sanierungsbeschluss

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die Fachwerksanierung des „Alten Rathaus“ wird beschlossen.
Die Ing. Leistungen werden an das Büro Bilger für Statik und Architekturbüro Haefle für die Planung und Baubegleitung beauftragt.
Die Haushaltsmittel 2023 in Höhe von 560.000.- € werden bewilligt.

Ergebnis der Vorberatung:

1. im Ortschaftsrat

☐ wie Beschlussvorschlag
☐ wie Beschlussvorschlag mit folgenden Änderungen:

☐

2. im BUA / AFSV

☐ wie Beschlussvorschlag
☐ wie Beschlussvorschlag mit folgenden Änderungen:

☐ wie Ortschaftsratsbeschluss
☐ wie Ortschaftsratsbeschluss mit folgenden Änderungen:

Darstellung des Sachverhalts:

Das Fachwerk des „Alten Rathaus“ in Kusterdingen wurde auf seinen Zustand überprüft.
Die Untersuchungen erfolgten durch den Sachverständigen Herrn Klose,
Werkstatt für Baudenkmalpflege aus Rot an der Rot, im Oktober 2022.
Die Untersuchungen wurden als visuelle Begutachtung, durch Abklopfen und Materialabtrag, sowie durch resistographische Messungen (Bohrwiderstandsmessungen) durchgeführt.
Bereits vor Abschluss des Gesamtgutachten, wurde am Nordgiebel an primären Holzbauteilen ein so hoher Schädigungsgrad festgestellt, dass die statische Tragfähigkeit zu hinterfragen war.
Eine Gefahrenmeldung für den Nordgiebel wurde am 27.10.2022 an die Gemeinde zugesandt.
Für die statische Einschätzung wurde das Büro Bilger/Statiker aus Kusterdingen hinzugezogen, sowie für die weitere Erarbeitung und Begleitung das Architektur Büro Haefele aus Tübingen angefragt.
Das Architekturbüro Oed&Haefele hat die ursprüngliche Sanierung des „Alten Rathaus“ im Jahr 2000 geplant und durchgeführt.

Für eine temporäre Notsicherung bedarf es der Zustimmung des Denkmalamtes,
ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung hierfür wurde gestellt,
die denkmalrechtliche Genehmigung erteilt.
Die Notsicherung des Nord-Giebels ist vorbereitet und wird derzeit erstellt.

Ein Antrag auf eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung der Gesamtsanierung beim Landratsamt wurde eingereicht, diese Genehmigung ist noch ausstehend.
Ein gemeinsamer Ortstermin mit dem Landratsamt/Denkmalamt, Architekturbüro und Statiker, sowie Zimmerei, Gerüstbau und Bauunternehmung zur ersten Abstimmung fand bereits statt.

Die Sanierungsaufwendungen bestehen aus den denkmalrelevanten Arbeiten am Fachwerk und den Ausfachungen. Diese Kosten wurden durch Gutachter Herr Klose ermittelt und werden auch für die Grundlage eines Förderantrages für den Denkmalschutz herangezogen.
Ergänzend alle weiteren begleitenden Arbeiten, wurde durch das Architekturbüro Haefele von Architektin Frau Hug beziffert.

Verschiedene Sanierungsgedanken und Vorgehensweisen für den Nordgiebel wurden bereits angedacht, um soweit als möglich die Eingriffe zu mindern und eine schnelle Durchführung zu erreichen. Eine Festlegung konnte noch nicht erreicht werden
Der Nordgiebel, dessen Notsicherung auf das Nachbargrundstück eingreift, hat eine sehr hohe Dringlichkeit, da die im Frühjahr 2024 geplante Baumaßnahmen im Nachbargrundstück, diese bisher geduldete Sicherungsnutzung aufhebt und die weiteren Sanierungsmaßnahmen sich dann überschneiden werden, was bautechnisch kaum möglich ist und zu enormen zusätzlichen logistischen und wirtschaftlichen Aufwendungen führen würde.

Selbst evtl. Fördermittel, welche zur Bewilligung den Zeitverlauf der Sanierung verschieben könnten, wären als Verzicht hier zu überdenken, da die Mehraufwendungen an Kosten durch erschwertes Arbeiten, die Fördersumme (geschätzt ca. 10.000.- €) dann übersteigen werden.

Eine Sanierung im laufenden Betrieb ist durch Platzeinschränkungen, Staub, Lärm sowie Technikeingriffe in Strom, Heizung, EDV, Telefon etc. nicht möglich, eine Gesamtauslagerung des Ordnungsamtes somit zwingend notwendig. Dies sollte schnellstens erfolgen um durch notwendig werdende umfangreiche Deckenöffnungen eine realistische Einschätzung des gesamten Sanierungsaufwand und ein konkretes Sanierungskonzept zu erhalten.

Bei der Auslagerung des Ordnungsamtes inkl. Archiv, werden derzeit zwei Lösungswege untersucht.

1. Eingliederung hier im Rathaus und einer teilweisen Containerlösung auf dem Parkplatz
2. Komplette Auslagerung als Containerlösung auf dem Parkplatz der Härten-Sporthalle (Hierzu ist jedoch ein Baugenehmigungsverfahren notwendig, die Verfügbarkeit der umfangreichen Containermodule ist noch zu prüfen)

   Technische Gegebenheiten hinsichtlich der Medienanschlüsse sind noch zu klären. Eine Aufteilung der Mitarbeiter an verschiedene Standorte bzw. zeitversetzter Sanierungsbereich ist nicht möglich, da alle Mitarbeiter inkl. Archivar, einen Zugriff auf einen speziellen Server bedürfen.

Bisher ermittelte und geschätzte Kosten:

- Sofortmaßnahmen der Notsicherung des Nordgiebels	15.000.- €
- Kostenermittlung „Werkstatt für Baudenkmale“ Fachwerk/Gefache	275.000.- €
- Kostenermittlung Ausbaugewerke „Architektin“ Innenausbau/Technik	185.000.- €
- Kostenschätzung für Auslagerung Ordnungsamt, Container/Umzug	50.000.- €
- Technik- und Verwaltungsaufwendungen/Unvorhergesehenes	35.000.-€

Haushaltsansatz 2023 „Sanierung Altes Rathaus“ 560.000.- €

Ein Auszug der Schadenskartierung des Fachwerks ist der Sitzungsvorlage beigelegt.

Architektin Frau Hug vom Architekturbüro Haefele wird in der Gemeinderatsitzung den bisher vorgesehenen Sanierungsverlauf erläutern.

Ortsbauamt
D. Sauter

Finanzierung:	
Finanzieller Aufwand der vorgeschlagenen Maßnahme	**560.000.- €**
Haushaltsplanansatz 2023	560.000.- €
Verpflichtungsermächtigung (VE)	€
nachzufinanzieren sind	
- als überplanmäßige / außerplanmäßige Ausgabe	- €
- als überplanmäßige / außerplanmäßige VE	- €
- Deckung durch Nachfinanzierung	- €