

Sachbearbeitung      Stadtbauamt

Datum                      31.10.2023

Geschäftszeichen

Beschlussorgan      Gemeinderat

öffentlich

Sitzung am 20.11.2023

BV 126/2023

Betreff:                      **Neubau Rathaus Erbach - Umnutzung Altes Rathaus**

Anlagen:                      1 - Grundriss Erdgeschoss Rathaus Erbach Bestand  
   2 - Grundriss 1.Obergeschoss Rathaus Erbach Bestand  
   3 - Grundriss Dachgeschoss Rathaus Erbach Bestand  
   4 - Ansicht Süd und Ansicht West Rathaus Erbach Bestand  
   5 - Schnitte Rathaus Erbach Bestand

### **Beschlussvorschlag**

1. Die Umnutzung des Altbaus des Rathauses zu einer Mediathek wird weiterverfolgt.
2. Das Büro Projektlotse GmbH, Ulm wird mit der Durchführung eines VgV-Verfahrens für Architektenleistungen zu einem Angebotspreis von brutto 3.250,-€ beauftragt.

Andreas Heinze

Achim Gaus  
Bürgermeister



## 1. Finanzielle Auswirkungen

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

ja  nein

**Auswirkungen auf den Stellenplan:**

ja  nein

---

### **Finanzierung**

Ausgaben

THH 1 lfd. Nr. 4 Haushalt 2023 – 2027

1.500.000,00 €

Fördermittel

Stadtsanierungsprogramm

750.000,00 €

## 2. Sachdarstellung

### a) Ausgangssituation

Der ortsbildprägende sog. Altbau des Rathauses wurde in der Vergangenheit aufgrund fortschreitender Setzungen mittels Verpresspfählen nachgegründet und so in seinem Bestand gesichert (BV 135/2019). Diese Maßnahme wurde im Rahmen des Stadtsanierungsprogramms vom Land mit 506.647,- € gefördert.

Voraussetzung für die Förderung war eine langfristige Nutzungsperspektive, die sich insbesondere in folgenden beiden Punkten niederschlägt:

- Sicherstellung der Gesamtsanierung des Gebäudes im Rahmen des Sanierungsprogramms „Stadtmitte Erbach“
- Vorlage einer Nutzungskonzeption

Sollte dies so nicht umgesetzt werden, ist die Förderung bei Abrechnung der Stadtsanierung ans Land zurückzubezahlen.

Hinzu kommt, dass mit dem Rathausneubau in die Gebäudesubstanz, -erschließung und -technik des Altbaus stark eingegriffen wird.

Vor diesem Hintergrund wird seit längerem überlegt, welcher Nutzung der Altbau zugeführt werden kann.

### b) Stand der Überlegungen zur künftigen Nutzung

Nach Vorliegen des Siegerentwurfes für den Neubau des Rathauses hat sich aufgrund der sich daraus ergebenden städtebaulichen Situation herausgestellt, dass sich an diesem Standort neben dem Rathaus die Ansiedlung einer weiteren publikumswirksamen öffentlichen Funktion an zentraler Stelle anbietet.

Von der Verwaltung wurde deshalb die Nutzung des Gebäudes für die Stadtbücherei, bzw. der Umbau des Gebäudes zu einer Mediathek ins Auge gefasst. Die Bücherei hätte damit die Möglichkeit, vom jetzigen, nicht unbedingt attraktiv gelegenen und befristet angemieteten Standort direkt ins Stadtzentrum zu

wechseln. Auch verkehrstechnisch wäre die Situation deutlich besser gelegen da es hier Synergieeffekte mit der neu entstehenden Tiefgarage des neuen Rathauses geben wird.

In den vergangenen Wochen wurde mit dem Büro Drei Architekten untersucht, ob sich die Flächen der bisherigen Bücherei überhaupt im Altbau des Rathauses abbilden lassen. Dazu wurden erste Skizzen gezeichnet, die aufzeigen, dass sowohl die Erschließung durch Treppe und Aufzug, als auch die Unterbringung der Programmfläche mit einer kleinen Gebäudeerweiterung möglich ist. Details wie z.B. Statik, Brandschutz usw. wurden in dieser grundsätzlichen Untersuchung noch nicht geprüft. Grundsätzlich erscheint aber die Umnutzung möglich zu sein.

#### c) Rahmenbedingungen zur Finanzierung bzw. Förderung

Im Jahr 2023 wurde vom Land im Rahmen der Stadtsanierung eine Sonderförderung „Soziale Integration im Quartier – SIQ“ ausgeschrieben. Hier wird insbesondere die Sanierung und der Ausbau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen gefördert, wozu auch Büchereien und Mediatheken zählen. Die mögliche Förderung beläuft sich auf 54% (90% aus 60%) der förderfähigen Kosten und ist damit gegenüber der Regelförderung für öffentliche Einrichtungen in der Stadtsanierung mit 36% (60% aus 60%) deutlich erhöht.

Ein weiterer Vorteil der Nutzung des Sonderprogramms SIQ liegt darin, dass diese Fördermittel zusätzlich zur Bewilligung im Rahmen der Stadtsanierung gewährt werden.

Die Förderrunde 2023 ist bereits abgeschlossen, das Programm soll allerdings für 2024 erneut aufgelegt werden. Die Antragsfrist läuft vermutlich im Juni 2024 ab. Bis zu diesem Zeitpunkt ist ggf. ein Förderantrag mit entsprechendem Konzept und Planungsunterlagen einzureichen. Die Verwaltung sieht nach Gesprächen mit dem Regierungspräsidium durchaus eine realistische Chance im Förderprogramm berücksichtigt zu werden.

#### d) Weiteres Vorgehen

Nach Prüfung des Sachverhaltes mit der Vergabestelle des ADK ist es notwendig, die Leistung des Objektplaners öffentlich auszuschreiben um keine Fördergelder zu riskieren. Eine Nachbeauftragung der Architekten für den Neubau des Rathauses ist demnach nicht ohne weiteres möglich.

Die entsprechende Ausschreibung wäre dann auch in einem zweistufigen VgV - Verfahren durchzuführen. Aufgrund des überschaubaren Projekts schlägt die Verwaltung allerdings vor, auf eine aufwändige Mehrfachbeauftragung zu verzichten. Außerdem wird vorgeschlagen, für die Durchführung des Verfahrens das Büro „Projektlotse GmbH, Ulm“ zu beauftragen. Das vorliegende Angebot hierfür beträgt 3.250,-€ brutto.