stadterbach
Die junge Donaustadt

Sachbearbeitung	Stadtbauamt
Datum	25.11.2019
Geschäftszeichen	

Beschlussorgan	Gemeinderat	öffentlich	Sitzung am 09.12.2019

BV 150/2019

Betreff: **Rathaus Erbach - Nachgründung Altbau, Vorstellung Entwurf**

Anlagen: Anlage 1 - Rathaus Erbach Grundriss EG
Anlage 2 - Rathaus Erbach Grundriss UG

Beschlussvorschlag

1) Das ortsbildprägende Gebäude „Altes Rathaus“ soll im Wesentlichen (unterkellerter Teil) erhalten werden.
2) Der unterkellerte Bereich des Gebäudes ist nach dem Entwurf des Büro tragwerkeplus Ingenieurbauplanung, Reutlingen nachzugründen.
3) Das Büro tragwerkeplus Ingenieurbauplanung wird mit der Ausführungsplanung und der Ausschreibung der Nachgründung beauftragt.
4) Das Gebäude ist im Zuge des Förderprogramms „Stadtsanierung Stadtmitte Erbach“ ganzheitlich zu sanieren.
5) Das Gebäude wird künftig im Wesentlichen für Besprechungsräumlichkeiten und Trauzimmer mit den dazugehörigen Versorgungseinheiten genutzt.

Sandra Dolderer

Achim Gaus
Bürgermeister

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	☒ ja ☐ nein
Auswirkungen auf den Stellenplan:	☐ ja ☒ nein

Kostenberechnung Nachgründung des unterkellerten Bereiches Stand 06/2019	ca. 800.000 €
Finanzierung Entwurf Investitionsprogramm 2020	800.000 €

2. Sachdarstellung

Geschichte des Gebäudes

Das Alte Rathaus wurde im Jahr 1907/1908 als Schulhaus gebaut. Bis in die 60er Jahre war hier die Schule untergebracht. Danach wurde das Gebäude zu Rathauszwecken genutzt.
Der Rathausneubau steht auf einem Platz der seit fast 300 Jahren im Besitz der Gemeinde ist. Er wurde seinerzeit für die Errichtung eines Schul- und Rathauses gestiftet. Das alte Rathausgebäude an diesem Platz (Baujahr 1819) wurde 1908 durch einen Turm ergänzt. 1976 riss man dieses Gebäude einschließlich des Turms trotz Bedenken des Landesdenkmalamtes ab.
Der zunächst geplante Neubau des Rathauses mit Bücherei und Postamt nach Plänen eines Stuttgarter Architekturbüros wurde nicht umgesetzt. Stattdessen wurde das heutige Gebäude nach Plänen des Architekten Gerold Fisel erstellt und 1984 eingeweiht.

Denkmalschutz

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans „Rathaus Erbach“ wurde das Rathaus von einer Vertreterin des Landesdenkmalamts begutachtet. Das Ergebnis wurde vom Landesdenkmalamt wie folgt zusammengefasst:
„Der Altbau wurde 1907 als Schulhaus mit zwei Klassenzimmern im Erdgeschoss und einer Lehrerwohnung im Obergeschoss errichtet. Bis heute hat sich das äußere Erscheinungsbild des ein- bis zweigeschossigen, verputzten Altbaus erhalten. Besonders reizvoll ist hier die florale Schablonenmalerei des Jugendstils in der Hohlkehle zwischen Fassade und Walmdach. Nach dem Auszug der Schule fand das Gebäude 1962 eine neue Nutzung als Rathaus. 1982-84 fand eine großzügige Erweiterung des Rathauses statt mit gleichzeitigem Umbau des Altbaus nach Plänen des Architekten Gerold Fisel. Im Inneren erinnern nur noch wenige Details an das alte Schulhaus wie Treppenhaus, einige Türen im Dachgeschoss und Resten einer Wandvertäfelung, ansonsten sind die Grundrisse und Wandoberflächen stark verändert. **Es handelt sich vor allem aus ortsgeschichtlichen Gründen um ein erhaltenswertes und für das Ortsbild unverzichtbares Gebäude.** Die strengen Kriterien zum Schutz als Kulturdenkmal erfüllt es jedoch aufgrund der Umbauten im Inneren nicht.“

Geologie

Wie bereits mehrfach berichtet treten seit einigen Jahren vermehrt Risse im Bereich des Übergangs vom alten Teil des Rathauses zum Anbau auf. Seit 2013 werden in regelmäßigen Abständen Setzungsmessungen durchgeführt. Seit dieser Zeit hat sich der alte Teil des Rathauses zwischen 10 und 22 mm gesetzt. Aufgrund der bauwerkszerstörenden Setzungen hat die Verwaltung das Büro Henke+Partner, Stuttgart beauftragt, Baugrunduntersuchungen durchzuführen und ein geologisches Gutachten zu erstellen, um den Setzungsursachen auf den Grund zu gehen. Das alte Rathaus besitzt demnach keine Tiefengründung, während der Anbau auf Betonpfähle gegründet wurde.

Wenn der alte Teil des Rathauses erhalten werden soll ist eine Nachgründung dieses Gebäudeteils zwingend notwendig. Zur Prüfung der Möglichkeiten einer Nachgründung wurde das Büro tragwerkeplus Ingenieurgesellschaft, Reutlingen beauftragt.

Gründung
Der Entwurf für eine mögliche Gründung unterteilt den Altbau des Rathauses in zwei Baukörper. Den Hauptbau, 2-geschossig mit aufgesetztem Mansardendach und Vollunterkellerung, mit einer Grundrissabmessung von ca. 12,5 m x 12,5 m und einen eingeschossigen, nicht unterkellerten Baukörper mit einem Grundriss von 10,0 m x 8,0 m.

Die Nachgründung ist in zwei aufeinanderfolgenden Bauabschnitten möglich.
Bauabschnitt 1 Tiefengründung des unterkellerten Bereichs
Die Nachgründungsarbeiten mittels eines Verpresspfahlsystems können vom Untergeschoss aus erfolgen. Das Untergeschoss wird derzeit als Archiv und Lager genutzt. Es steht nach der Gründung in seiner heutigen Form wieder zur Verfügung.
Bei der Maßnahme ergeben sich Lärm- und Schmutzbelastungen, der Rettungsweg bzw. Notausgang für diesen Gebäudeteil wird für die Baumaßnahme benötigt. Die Verwaltung geht derzeit davon aus, dass die in diesem Gebäudeteil untergebrachten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Dauer der Baumaßnahme von ca. 8 Monaten, umziehen müssen.

Bauabschnitt 2 Tiefengründung des nicht unterkellerten Bereichs
Die Nachgründungsarbeiten mittels eines Verpresspfahlsystems müssen hier vom Erdgeschoss aus erfolgen. In dem betroffenen Gebäudeteil befinden sich zwei Büros mit fünf Arbeitsplätzen und die angrenzende Bauregistratur. Diese Räume müssten komplett geräumt werden. Im Zuge der Arbeiten wird auch hier die Bodenplatte erneuert. Eine anschließende Sanierung der Räumlichkeiten wird notwendig.

Nachgründung Altes Rathaus nach dem Entwurf Büro Tragwerkeplus
Kostenzusammenstellung Stand 06/2019

Kostengruppe		BA 1 unterkellerter Bereich	BA 2 nicht unterkellerter Bereich
100	Grundstück	0	0
200	Herrichten und Erschließen	40.000	60.000
300	Bauwerk		
	Nachgründung	400.000	200.000
	Sanierung EG		110.500
400	Technische Anlagen		
	Nachgründung	53.400	
	Sanierung EG		15.000
500	Außenanlagen	12.000	12.000
600	Ausstattung	0	0
700	Nebenkosten psch. 25%	126.350	99.375
	Umzug	35.000	45.000
	Nettogesamtkosten	666.750	541.875
	19% Mehrwertsteuer	126.683	102.956
	Bruttogesamtkosten	**793.433**	**644.831**

Fördermöglichkeiten
Generell kann bei einer grundlegenden Sanierung von öffentlichen Gebäuden im Sanierungsgebiet mit einem Landeszuschuss von 36 % der anrechenbaren Gesamtkosten gerechnet werden (60% Zuschuss aus 60% der Kosten). Bei ortsbildprägenden Gebäuden – dies sind insbesondere denkmalgeschützte Gebäude, können aber auch andere prägende Gebäude sein – erhöht sich die Förderung auf bis zu 51% der anrechenbaren Gesamtkosten (60% Zuschuss aus 85% der Kosten). Aufgrund der Stellungnahme des Landesdenkmalamts (siehe oben) ist eine ortsbildprägende Eigenschaft des Altbaus des Rathauses aus Sicht der Verwaltung wahrscheinlich, dies ist jedoch abschließend noch mit dem Regierungspräsidium abzustimmen.

Voraussetzung für eine Förderung ist daneben 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

Gesamtsanierung des Gebäudes
Hierzu liegen derzeit keine weitergehenden Untersuchungen vor. Zu denken ist hierbei insbesondere an eine energetische und haustechnische Sanierung

Nutzungskonzept
Aus Sicht der Verwaltung ist für das Hauptgebäude (unterkellerter Teil) eine Nutzung für Besprechungsräumlichkeiten, sowie als Trauzimmer mit den dazugehörigen Versorgungseinheiten denkbar. Pro Geschoss stehen ca. 100 qm Nutzfläche zur Verfügung. Für eine entsprechende Nutzung sind Umbauarbeiten erforderlich, insbesondere müsste eine Barrierefreiheit mittels eines Aufzugs hergestellt werden. Durch die Tiefgründungsarbeiten im Untergeschoss wird in die darüber liegenden Räumlichkeiten nicht eingegriffen, damit gibt es keinen zeitlichen Zusammenhang zwischen Tiefengründung und Umbau für eine neue Nutzung des Gebäudes.

Anders sieht es im nichtunterkellerten Bereich aus. Hier muss das Erdgeschoss im Zusammenhang mit der Nachgründung saniert werden. Dieser Gebäudeteil ist aus Sicht der Verwaltung langfristig nicht erhaltenswert bzw. sanierungsfähig.

Weiteres Vorgehen
Das „Alte Rathaus“ ist eine der wenigen alten Gebäude im Sanierungsgebiet „Stadtmitte Erbach“ und es ist das einzige öffentliche Gebäude der Stadt aus dieser Bauzeit. Es ist ein sichtbarer Baustein in der historischen Entwicklung des Straßendorfes Erbach zur Gemeinde und nun zur Stadt. Zu dieser Einschätzung kommt auch der Denkmalschutz.

Das Gebäude hat sich in den vergangen 6 Jahren um bis zu 22 mm gesenkt. Wie schnell und wie stark dieser Prozess weiter voranschreitet, kann aus fachlicher Sicht nicht abschließend beurteilt werden.
In direkter Nachbarschaft zum Alten Rathaus stehen voraussichtlich in absehbarer Zeit intensive Bautätigkeiten an, welche durchaus die bauwerkszerstörenden Setzungen beeinflussen können.

Die Verwaltung vertritt daher die Auffassung, dass das Hauptgebäude des Alten Rathauses langfristig erhalten und eine möglichst zeitnahe Nachgründung in die Wege geleitet werden sollte.