

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

031/10

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:  
Schneble, Hans-Jürgen

Tel. Nr.:  
82-2528

Datum:  
19.04.2010

1. **Betreff:** Baubeschluss Umbau im Rathaus Waltersweier

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Gemeinderat	10.05.2010	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Gemeinderat beschließt:

1. Dem Umbau des bisherigen Sitzungssaals zum Dorfgemeinschaftsraum und des Untergeschosses zu Jugendräumen wird in der vorgestellten Form zugestimmt.
2. Dem Umbau des Dachgeschosses zur Schaffung von Wohnungen mit Förderung aus dem ELR-Programm des Landes wird zugestimmt.
3. Der Kostenrahmen für die Baumaßnahmen wird auf 730 TEUR (Baukostenindex April 2010, incl. Eigenarbeit der Vereine) festgelegt.
4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der Baumaßnahme wegen der Befristung der Fördermittel (Baubeginn vor 31.12.2009) begonnen wurde.
5. Der Dachgeschossausbau wird durch Zurückstellen der Maßnahmen:
  - Dachsanierung Festhalle Windschlag
  - Sanierung Heizung FFW-Haus Zunsweier
  - Schienenhaltepunkt Landratsamt/ Messe

sowie eine Zwischenfinanzierung von 35.000 EUR über die Mittel der Uni-onbrücke, da die Maßnahme im Mehrjährigen Maßnahmenprogramm erst in Stufe II finanzierbar ist.

6. Die geplante Eigenarbeit der Waltersweierer Vereine in Höhe von ca. 60.000 EUR wird mit großem Respekt zur Kenntnis genommen und als wesentlicher Finanzierungsbestandteil und Beitrag zur Kostendämpfung anerkannt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

031/10

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Schneble, Hans-Jürgen	82-2528	19.04.2010

---

Betreff: Baubeschluss Umbau im Rathaus Waltersweier

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Grundlage

Die Verwaltung hat im Auftrag des Gemeinderates im Mai 2009 einen Antrag auf Förderung von Maßnahmen am Rathaus in Waltersweier im Rahmen der Sonderausschreibung zum Entwicklungsprogramm ländlicher Raum gestellt. Der Antrag bestand aus zwei Antragsteilen. Im ersten Antragsteil wurde die Bezuschussung des Dachausbaus zur Schaffung von zwei Wohnungen im Dachgeschoss des historischen Altbaus beantragt. Für diesen Antragsteil wurden damals gute Chancen auf Förderung erwartet.

Im zweiten Teil des Antrags wurde der Umbau des Anbaus aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts, der heute den Sitzungssaal und Garagen beinhaltet, zu einem Dorfgemeinschaftsraum und Jugendräumen im Kellergeschoss beantragt. Die Maßnahmen waren im Dorfentwicklungskonzept angeregt worden und sollten zusammen mit Teil 1 und der ebenfalls beantragten Umstellung der Heizung auf regenerative Energie ein rundes Sanierungskonzept im beantragten Kostenvolumen von ca. 600 TEUR für die Ortsverwaltung Waltersweier ergeben.

Am 27. August 2009 wurde zunächst ein Zuwendungsbescheid in Höhe von 63.500 EUR erteilt, der nur den Umbau des Anbaus zum Dorfgemeinschaftsraum und Jugendraum sowie die Umstellung der Heizung auf den Energieträger Holzpellets fördert. Die Einrichtung von 2 Wohnungen im Dachgeschoss wird nicht gefördert. Im Bescheid sollte zunächst bis 15.10.2009, später bis 31.12.2009 mit dem Bau begonnen werden. Es lag zu diesem Zeitpunkt aber nur eine Vorplanung auf Basis der Gesamtmaßnahme vor.

Die Planung wurde am 13.10.2009 in nicht öffentlicher Sitzung im Ortschaftsrat Waltersweier besprochen und mit 10 Änderungswünschen an die Verwaltung zurückgegeben.

Im Folgenden wurde festgelegt, dass die geförderten Maßnahmen durchgeführt werden sollen und dass dazu neben der Förderung im Haushalt schon bereitgestellte Mittel in Höhe von 250 TEUR eingesetzt werden sollen. Der Planung wurde konkretisiert und mehrfach mit der Ortsverwaltung diskutiert.

Die Rohbau- und Gerüstarbeiten wurden ausgeschrieben und vergeben um einen Baubeginn 2009 zu gewährleisten und damit die Förderung nicht verfallen zu lassen.

Mit dieser Vorlage soll der aus oben genannten Termingründen nicht mehr rechtzeitig mögliche Baubeschluss nachgeholt werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

031/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Bearbeitet von: Schneble, Hans-Jürgen	Tel. Nr.: 82-2528	Datum: 19.04.2010
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Baubeschluss Umbau im Rathaus Waltersweier

Die ursprüngliche Vorlage wurde am 9.3.2010 im Ortschaftsrat Waltersweier vorgestellt. Diese Vorlage wurde nun aufgrund der beschriebenen aktuellen Entwicklungen angepasst.

Es hat sich in der Zwischenzeit im Rahmen der detaillierten Kostenberechnung auf Basis von bepreisten Leistungsverzeichnissen herausgestellt, dass die Kostenschätzung, die Grundlage des Baubeschlusses sein sollte, erheblich nach oben korrigiert werden muss. Daher hat die Verwaltung erneut mehrere Schritte zur Kostenreduzierung unternommen. Deshalb und wegen der erneuten Zuschussbewilligung konnte die Vorlage nicht mehr fristgerecht zur Haupt- und Bauausschuss-Sitzung erstellt werden und soll nun direkt im Gemeinderat behandelt werden. Ein Verschieben in die nächste Haupt- und Bauausschuss-Sitzung würde mit großer Wahrscheinlichkeit den Verlust der Fördermittel bedeuten, da die Baustelle nicht mehr rechtzeitig im Förderzeitraum abgeschlossen werden könnte.

## 2. Bauliche Realisierung

Die der Beantragung zugrundeliegende Planung für den Anbau wurde bezüglich des Raumprogramms beibehalten. Jedoch wurde die Planung auf Basis der Anregungen des Ortschaftsrates überarbeitet und durch die Integration eines Aufzugs, der nun den behindertengerechten Zugang sowohl zum Dorfgemeinschaftsraum, den Jugendräumen und auch der Ortsverwaltung sicherstellt, deutlich verbessert. Die behindertengerechte Erschließung durch einen Aufzug ist der Sonderfall in den Ortsteilrathäusern, da eine Rampenerschließung hier räumlich kaum machbar und durch die erforderliche Länge auch entsprechend teuer wäre.

Es werden in diesem Anbau folgende Räume (Fläche in ca.) angeboten:

### Im Erdgeschoss (Hochparterre)

Dorfgemeinschaftsraum (47 m<sup>2</sup>), Küche (13 m<sup>2</sup>), 3 WC incl. Beh.-WC (16 m<sup>2</sup>), Putzraum und Abst.-Raum (4m<sup>2</sup>).

### Im Untergeschoss

Jugendraum (38 m<sup>2</sup>), Lager (8 m<sup>2</sup>), WC-Anlage (6 m<sup>2</sup>), Pelletlager und Pufferspeicher (19 m<sup>2</sup>), Heizraum (10 m<sup>2</sup>), Flur (14m<sup>2</sup>), Stuhllager (6m<sup>2</sup>).

In beiden Geschossen wurde im Bereich eines ehemaligen Treppenlaufs der baurechtlich notwendige Aufzug angeordnet. Die Ausführung wurde mit dem Denkmalschutz abgestimmt, da der Altbau, der 1771 als kleines Schösschen gebaute „Freihof“, unter Denkmalschutz steht und die Treppenanlage, die leider nicht mehr die Originaltreppe ist, zusammen mit der Aufzugsanlage die direkte Anbindung an den historischen Bestand darstellt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

031/10

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Schneble, Hans-Jürgen	82-2528	19.04.2010

---

Betreff: Baubeschluss Umbau im Rathaus Waltersweier

---

Der gesamte Anbau wird durch Dachdämmung, teilweise neue Fenster, Vollwärmeschutz und eine Holzpelletheizung auf die heute nach der Energieeinsparverordnung nötige Energiebilanz gebracht und wird baulich und funktionsmäßig alle gestellten Anforderungen erfüllen.

Da von der Heizung neben den beiden Rathausgebäuden auch das alte Schulhaus mit Heimatmuseum und Nebengebäude versorgt wird, geht der ökologische Effekt des regenerativen Energieträgers über die im Folgenden beschriebenen Räumlichkeiten hinaus.

Bezüglich des Altbaus hat sich im Januar durch den Auszug des langjährigen Mieters im Erdgeschoss eine vollkommen neue Situation ergeben, da nun diese Fläche ebenfalls in die Planungen einbezogen werden kann.

Im Erdgeschoss des historischen Altbaus hat die Ortsverwaltung wie bisher einen Büroraum mit 38 m<sup>2</sup>, ein Archiv mit 6 m<sup>2</sup>, ein Ortsvorsteherbüro mit 20 m<sup>2</sup>. Es kommen nun hinzu der Sitzungssaal/Trauzimmer mit 27 m<sup>2</sup>, ein WC (3m<sup>2</sup>), eine Teeküche (5m<sup>2</sup>), sowie ein Archiv mit 20 m<sup>2</sup>. Es kann nun ein Probenraum mit zugehörigem Abstellraum angeboten werden um so Engpässe in der Freihofhalle aufzulösen. Notwendige Flure und ein Abstell- und Putzraum runden die neue Nutzung der ehemaligen Wohnung ab. Anstelle dieser Wohnung werden nun im Dachgeschoss zwei Wohnungen nach neuestem Energiestandart angeboten, so dass sich die Einnahmesituation sogar deutlich verbessern wird.

Seit 6.4.2010 ist nun bekannt, dass die beiden Wohnungen im Dachgeschoss ebenfalls mit 40.000 EUR gefördert werden und insofern ebenfalls in die aktuelle Baumaßnahme integriert werden müssen.

Für diese Wohnungen im Dachgeschoss, das dann damit auch energetisch saniert sein wird, wurde ein erneuter Förderantrag im ELR-Programm gestellt, da das Vorhaben zunächst nicht inhaltlich abgelehnt sondern nur im Rahmen der Prioritätensetzung aus der Förderung gefallen ist.

Die dargestellte Planung wurde nun kurzfristig für die Vorlage gezeichnet wird aber sicher in Detailpunkten noch im Dachgeschoss angepasst werden.

Das Untergeschoss im Altbau stellt im Wesentlichen den Bestand mit Narrenkeller dar. Nur im Bereich der Abstellräume werden durch die notwendigen Mieterkeller leichte Anpassungen notwendig.

In den Anlagen ist das Bauvorhaben in Grundrissen und mit Ansichten dargestellt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

031/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Bearbeitet von: Schneble, Hans-Jürgen	Tel. Nr.: 82-2528	Datum: 19.04.2010
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Baubeschluss Umbau im Rathaus Waltersweier

## 3. Kosten und Finanzierung

Die Kosten wurden für die vorgelegte Planung sowohl von beauftragten Fachingenieuren als auch der beauftragten Architektin im Februar 2010 ermittelt. Im März 2010 stellte sich im Rahmen des Abgleichs der Leistungsverzeichnisse mit marktüblichen Preisen heraus, dass erhebliche Kostenüberschreitungen im Bereich der Haustechnik existieren. In der Folge fanden intensive Gespräche mit der Ortschaft statt und es wurden nahezu alle Einzelpositionen daraufhin überprüft, wie weitere Einsparungen möglich werden. Der Ortsvorsteher und weitere Mitglieder des Ortschaftsrats konnten dabei eine sehr weitgehende Eigenleistung durch örtliche Vereine anbieten. Diese Eigenleistung summiert sich auf eine Kosteneinsparung in Höhe von ca. 60.000 EUR.

Die Überprüfung, ob mit der Installation eines Blockheizkraftwerkes ein wirtschaftlich besseres Ergebnis erzielt werden kann, ergab, dass ein wirtschaftlicher Betrieb wegen der zu geringen Eigenstromabnahme nicht erreicht werden kann.

Durch den erneuten Förderbescheid entsteht aber die Notwendigkeit, darüber hinaus auf Mittel zuzugreifen, die im Mehrjährigen Maßnahmenprogramm erst in Stufe II bereitgestellt sind, um die Maßnahme im Bewilligungszeitraum fertig stellen zu können.

Die Verwaltung schlägt vor, dafür andere finanzierte Projekte, bei denen noch Grundsatzentscheidungen ausstehen, zurückzustellen. Es handelt sich um folgende Projekte:

- a.) Dachsanierung Festhalle Windschlag
- b.) Sanierung Heizung FFW-Haus Zunsweier
- c.) Schienenhaltepunkt Landratsamt/ Messe

Diese Projekte werden nur zeitlich verschoben und die eingesetzten Mittel müssen den Projekten entsprechend der Finanzierung der Rathausmittel wieder zur Verfügung gestellt werden.

Der Rest in Höhe von 35.000 EUR soll über die Mittel der Unionbrücke zwischenfinanziert werden, da bei der Projektlaufzeit von über 4 Jahren die Refinanzierung im Rahmen der bestehenden Finanzplanung möglich ist und der Betrag im Gesamtvolumen unproblematisch zu verkräften ist.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

031/10

Dezernat/Fachbereich:                      Bearbeitet von:                      Tel. Nr.:                      Datum:  
 Fachbereich 5, Abteilung 5.2              Schneble, Hans-Jürgen              82-2528                      19.04.2010

Betreff: Baubeschluss Umbau im Rathaus Waltersweier

## 3.1 Investitionskosten (Stand: April 2010)

Folgende Tabelle stellt die geplanten Baukosten auf Basis von Kostenberechnungen auf Basis bepreister Leistungsverzeichnisse (außer DG) nach DIN 276 dar:

<b>OV Waltersweier</b>		<b>Sanierung/ Umbau An- bau</b>	<b>Einfach- Sanierung Altbau</b>	<b>Wohnungen DG</b>	<b>Gesamt- kosten</b>
KGR					
200	Herrichten u. Erschließen	0 €	0 €	0 €	0 €
300	Bauwerk- Baukonstruktion	182.000 €	45.500 €	175.000 €	402.500 €
400	Bauwerk- Technische Anlagen	157.900 €	10.500 €	41.500 €	209.900 €
500	Außenanlagen	3.500 €	0 €	3.000 €	6.500 €
600	Ausstattung u. Kunst	15.000 €	0 €	0 €	15.000 €
700	Baunebenkosten	54.500 €	9.000 €	35.000 €	98.500 €
	Gesamtkosten incl. 19% Mwst.	412.900 €	65.000 €	254.500 €	<b>732.400 €</b>
	<b>in Prozent</b>	56%	9%	35%	100%

### 3.1.1. Bisherige Finanzierung

Bauabschnitt I	335.000 €	
Finanzierung	63.500 €	Zuschuss Nr. 1
	271.500 €	Haushaltsmittel 2010
Bauabschnitt II	315.000 €	Stufe II Maßnahmenprogramm
<b>Gesamtkosten alt</b>	<b>650.000 €</b>	

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

031/10

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:  
Schneble, Hans-Jürgen

Tel. Nr.:  
82-2528

Datum:  
19.04.2010

Betreff: Baubeschluss Umbau im Rathaus Waltersweier

## 3.1.2. Neue Finanzierung

Sanierung Umbau Anbau, Sanierung Altbau	478.000 €	
Finanzierung	63.500 €	Zuschuss Nr. 1
	271.500 €	Haushaltsmittel 2010
	60.000 €	Eigenleistungen Ortschaft
	83.000 €	Mehrleistungen Stadt
Ausbau Wohnungen Dachgeschoss	254.500 €	
Finanzierung	40.000 €	Zuschuss Nr. 2
	214.500 €	Mehrleistungen Stadt
<b>Gesamtkosten</b>	<b>732.500 €</b>	
Mehrleistungen Stadt	297.500 €	
werden gedeckt durch Verschiebungen in Stufe II:		
	85.000 €	Festhalle Windschlag
	56.000 €	FFW Haus Zunsweier
	35.000 €	Unionbrücke
	121.500 €	Schienenhaltepunkt Landratsamt/ Messe
	297.500 €	Summe

## 3.1.3. Mieterlöse

Wohnung 1: 71,17 m<sup>2</sup>

Wohnung 2: 66,83 m<sup>2</sup>

vermietbare Wohnfläche: 138,00 m<sup>2</sup>

erwarteter Mietpreis: 6,00 EUR/m<sup>2</sup>

Jahresertrag: 9.936 EUR = ca. 4,6 %

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

031/10

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Schneble, Hans-Jürgen	82-2528	19.04.2010

---

Betreff: Baubeschluss Umbau im Rathaus Waltersweier

---

## 4. Zusammenfassung

Der Anbau des Rathaus Waltersweier soll zum Dorfgemeinschaftsraum und zu Jugendräumen umgebaut werden. Das Gebäude soll dabei energetisch saniert und eine Holzpellettheizung eingebaut werden.

Im Dachgeschoss sollen 2 Wohnungen eingebaut werden.

Um den Förderbedingungen Rechnung zu tragen, wurde mit dem Bau noch 2009 begonnen.

Gegenüber der ursprünglichen Planung bestehen Kostensteigerungen, die durch Eigenarbeit örtlicher Vereine aufgefangen werden können.

Die Finanzierung kann mit den Mitteln des Doppelhaushalts 2010/2011, der Verschiebung von anderen Maßnahmen, die in der Vorlage benannt sind, sowie der Eigenarbeit örtlicher Vereine sichergestellt werden.

## 5. Anlagen

Anlage 1: Grundriss KG

Anlage 2: Grundriss EG

Anlage 3: Grundriss DG

Anlage 4: Ansicht Süd

Anlage 5: Ansicht Nord