



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

215/23

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Blech, Tanja

Tel. Nr.:
82-2775

Datum:
13.12.2023

1. Betreff: Generalsanierung Rathaus Rammersweier - Baubeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	15.01.2024	öffentlich
2. Gemeinderat	29.01.2024	öffentlich

3. Finanzielle Auswirkungen:
(Kurzübersicht)

Nein Ja

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein Ja

in voller Höhe teilweise
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

1.450.000,00 €

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 5.350.000,00 €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./ 200.000,00 €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 5.150.000,00 €

2. Folgekosten

Personalkosten _____ €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der
Durchführung der Maßnahme _____ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./ _____ €

Jährliche Belastungen _____ €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

215/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Blech, Tanja

Tel. Nr.:
82-2775

Datum:
13.12.2023

Betreff: Generalsanierung Rathaus Rammersweier - Baubeschluss

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Umbau und der Sanierung des Rathauses in Rammersweier entsprechend der vorliegenden Entwurfsplanung und Kostenberechnung wird zugestimmt.
2. Der vorgeschlagenen Finanzierung wird zugestimmt. Die für die Generalsanierung Rathaus Rammersweier zusätzlich erforderlichen Finanzierungsmittel in Höhe von 3.900 TEUR abzgl. möglicher Zuschüsse von 200 TEUR werden, vorbehaltlich der Finanzierbarkeit im Rahmen des Doppelhaushaltes 2024/25, in den Haushaltsjahren 2024 bis 2026 zur Verfügung gestellt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

215/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Blech, Tanja

Tel. Nr.:
82-2775

Datum:
13.12.2023

Betreff: Generalsanierung Rathaus Rammersweier - Baubeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

In der Ortschaft Rammersweier besteht seit vielen Jahren der Wunsch das Rathausgebäude umfassend zu sanieren. Schon früh hat der Gemeinderat hierzu grundsätzlich seine Zustimmung gegeben und erste Finanzmittel bereitgestellt.

Vor dem konkreten Start der Sanierungsmaßnahmen am Rathausgebäude wurden weitere städtische Liegenschaften in der Ortschaft unter dem Aspekt eines guten Raumangebots für die Ortsverwaltung, Vereine, bürgerschaftliche Initiativen etc. und im Hinblick auf eine zukunftsfähige Entwicklung der Ortsteilgebäude bewertet. Betrachtet wurden die Objekte Rathaus, Stierstall/ Farrenstall, „Altes Feuerwehrhaus“ und „Alter Kindergarten“.

Gemeinsam mit einem externen Büro und Vertretern verschiedener städtischer Fachbereiche hat ein Arbeitskreis aus Vertretern der Ortschaft und dem Ortschaftsrat in einem längeren Prozess das "Zukunftskonzept Rammersweier" entwickelt. Im Ergebnis wurde festgelegt die Generalsanierung des Rathauses prioritär zu behandeln.

Mittels EU-weiter Vergabeverfahren wurde das Planungsteam zusammengestellt. Die Gebäudeplanung und Projektleitung obliegt dem Fachbereich Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz (FB 5).

In dieser Vorlage wird der bisherige Projektverlauf nochmal aufgezeigt und der Planungsstand einschl. Kostenberechnung vorgestellt. Weitere Abhängigkeiten bis zur letztendlichen Umsetzung, wie z.B. die Klärung der letztendlichen Nutzung des Dachgeschosses im Rathaus werden aufgezeigt.

Mit heutiger Beratung kann der Gemeinderat den Baubeschluss fassen und die erforderlichen Finanzmittel bereitstellen.

2. Strategische Ziele

Die in der Vorlage beschriebenen Maßnahmen dienen den folgenden strategischen Zielen der Stadt Offenburg:

Ziel A2:

Die Stadt verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

Ziel B1:

Die Stadt erhält den Wert städtischer Gebäude und Freianlagen, die nachhaltig bewirtschaftet und weiterentwickelt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

215/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Blech, Tanja	Tel. Nr.: 82-2775	Datum: 13.12.2023
---	---------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Generalsanierung Rathaus Rammersweier - Baubeschluss

Ziel E3:

Die Stadt betreibt eine aktive Klimaschutzpolitik und die Anpassung an den Klimawandel. Sie setzt sich insbesondere die Reduzierung der CO₂-Emissionen um 60% bis 2050 (Bezugsjahr 1990) zum Ziel.

Ziel E4:

Die Stadt bietet allen Menschen in Offenburg die Chance auf kulturelle Teilhabe und achtet auf ein breites Angebotspektrum für unterschiedliche Zielgruppen.

3. Anlass/ Ausgangslage:

Schon seit Jahren besteht in der Ortschaft Rammersweier die Notwendigkeit das Rathaus vollumfänglich zu sanieren und energetisch zu ertüchtigen.

Das Gebäude erfüllt aufgrund seines Alters nicht mehr die aktuellen Anforderungen an die Bauphysik, wie Wärme- und Schallschutz.

Im Rahmen der Sanierung soll das gesamte Gebäude auf einen zeitgemäßen Stand gebracht und energetisch verbessert werden. Brandschutzmaßnahmen und die Schaffung einer Barrierefreiheit in allen Geschossen werden Teil der Aufgabe, ebenso wie der Umbau und die Überarbeitung aller Innenbereiche.

Das Rathaus ist derzeit verschiedenen Nutzungen zugeordnet. Im Untergeschoss befindet sich in einem Teil ein derzeit leerstehender Gewölbekeller, im anderen Teil sind die Heizzentrale und weitere Räume als Lagerfläche für verschiedene Vereine angeordnet.

Im Erdgeschoss sind drei große Vereinsräume für verschiedene örtliche Gruppierungen und Vereine in Funktion. Zusätzlich sind Sanitär- und Putzräume sowie ein Hausmeisterraum an der Nordseite eingebaut.

Im Obergeschoss befindet sich die Ortsverwaltung mit Sitzungssaal und Nebenräumen. In einem weiteren Raum auf der Westseite des Gebäudes befindet sich eine Bibliothek.

Das Dachgeschoss teilt sich in zwei Wohnungen auf, die seit einigen Jahren leer stehen.

Das westliche Treppenhaus erschließt den Dachraum, welcher ungenutzt ist.

Grundlage für die anstehenden Planungen und die letztendliche Generalsanierung des Gebäudes ist eine Klärung bzw. Überprüfung der vorhandenen Vereinsnutzungen und der erforderlichen Flächen für die Ortsverwaltung. Deshalb war es aus Sicht der Verwaltung erforderlich, auch die Nutzungen in den weiteren städtischen Liegenschaften im Ortsteil zu betrachten und deren Gebäudezustand zu bewerten.

Somit stehen folgende Gebäude im Fokus einer Gesamtbetrachtung:

- Rathaus Rammersweier, Weinstr. 90
- Stierstall/ Farrenstall, Weinstr. 90
- „Altes Feuerwehrhaus“, Durbacher Str. 22
- „Alter Kindergarten“, Am Pflenzinger 3

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

215/23

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Blech, Tanja	82-2775	13.12.2023

Betreff: Generalsanierung Rathaus Rammersweier - Baubeschluss

Bei erster Betrachtung der Gebäude wurde schnell deutlich, dass eine integrierte und zusammenhängende Betrachtung sinnvoll ist. Notwendige Sanierungen, Modernisierungen stehen in allen Gebäuden an und führen so zu kurz-, mittel-, und langfristigen Sanierungsmaßnahmen.

Der Fokus lag dabei auf einer zukunftsfähigen Entwicklung der Gebäude mit einem guten Raumangebot für die Ortsverwaltung, Vereine, bürgerschaftliche Initiativen etc., mit dem Ziel die Grundlagen für die Generalsanierung des Rathaus Rammersweier als ersten Meilenstein zu schaffen.

Zur Identifizierung der heutigen und zukünftigen Nutzerbedarfe wurde, unter Einbeziehung der Stabsstelle Stadtentwicklung und mit Unterstützung des im Februar 2022 beauftragten externen Büros Sutter³ aus Freiburg ein Beteiligungsprozess für ein „Zukunftskonzept Rammersweier“ gestartet.

Aus einer Projekt-Info-Veranstaltung für die Einwohner*innen konnten Akteure gewonnen werden, die den Prozess der Konzeptfindung inhaltlich begleiten. Gleichzeitig erfolgten Anregungen zu Denkprozessen hinsichtlich Nutzungsänderungen, Synergien und/ oder Nutzungsintensitäten und Zukunftsausrichtung der Vereine.

Parallel erfolgte eine Bestandserhebung der bestehenden Flächen als Basis für erste konzeptionelle Flächenlayouts. Diese wurden durch verschiedene Arbeitsgruppen analysiert, diskutiert und in einer weiteren Runde zusammenfassend vorgestellt.

Die Ergebnisse überführte das Büro Sutter³ planerisch und baurechtlich angepasst in ein Flächenkonzept, welches in weiteren Terminen durch den Arbeitskreis weiterentwickelt wurde und dem Ortschaftsrat im Juli 2022 als Zwischenergebnis vorgestellt wurde. Teil der Konzeption für die genannten Objekte war ein Projekt-Zeitplan, in welchem dargestellt wird, wie die verschiedenen Gebäude in verschiedenen Phasen in den kommenden Jahren entwickelt werden können, ausgehend von der Sanierung des Rathauses als Gebäude von zentraler Bedeutung.

In verschiedenen Abstimmungsrunden mit der Verwaltungsspitze und Vertretern der Fachbereiche Kultur und Familien, Schule, Soziales im Oktober 2022 und Januar 2023 wurden verschiedene Fragestellungen zu überörtlichen Themen, welche auch in direktem Zusammenhang mit der Projektentwicklung in Rammersweier stehen, erörtert.

Des Weiteren wurde festgelegt welche Flächenbedarfe und Vorgaben als Grundlage für die weitere Planung zugrunde gelegt werden sollten und inwieweit Mehrfachnutzungen von Räumen erforderlich werden.

Ein Teilergebnis des bisherigen Flächenkonzepts war die Verortung des Proberaums für den Musik- und Gesangsverein im „Alten Feuerwehrhaus“, also in den Flächen, die der Verein auch heute schon nutzt. Der nachweislich erforderliche Bedarf des Vereins nach einer Raumgröße mit ca. 140 m² war bisher in keiner der untersuchten Liegenschaften adäquat herzustellen.

Erst nach erfolgter Prüfung, nach Vorgabe der Verwaltungsspitze, ob das Dachgeschoss des Rathauses als stützenfreier Raum für die Nutzung des Musik- und Gesangsvereins als Probesaal ausgebaut werden kann, ergibt sich für die beiden Vereine im Rathaus eine mögliche Nutzungsalternative. Ein Verzicht auf einen Ausbau

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

215/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Blech, Tanja	Tel. Nr.: 82-2775	Datum: 13.12.2023
---	---------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Generalsanierung Rathaus Rammersweier - Baubeschluss

der aktuell vorhandenen Wohnungen wäre dann allerdings die Konsequenz. Entgehende Mieteinnahmen könnten nach einem möglichen Umzug des Musik- und Gesangsvereins ins Rathaus durch eine Veräußerung des dann freiwerdenden „Alten Feuerwehrhauses“ kompensiert werden.

Im Sommer 2023 wurde dieser Vorschlag in Verbindung mit weiteren Überarbeitungen des Flächenkonzepts dem Ortschaftsrat und den Teilnehmern des Arbeitskreises präsentiert. Nach intensiver Diskussion verständigte man sich im Herbst 2023 darauf, dass das von der Ortschaft weiterentwickelte Flächenkonzept für das Rathaus als Grundlage für die weiteren Planungen des Rathausumbaus dient, wobei die Fläche im Dachgeschoss zunächst zu einem stützenfreien Saal ausgebaut wird.

Für die Liegenschaften „Alter Kindergarten“, Stierstall und „Altes Feuerwehrhaus“ wurden darüber hinaus bis auf Weiteres folgende Festlegungen getroffen:

- Die derzeitige Nutzung des „Alten Feuerwehrhauses“ durch den Musik- und Gesangsverein im Obergeschoss und die Lagerflächen im EG sowie Gastronomie bleibt erhalten. Eine umfassende Sanierung des Gebäudes ist in den nächsten Jahren finanziell nicht darstellbar, Instandhaltungsarbeiten werden aber bei Erfordernis ausgeführt.
- Die Verwaltung hält einen Umzug des Musik- und Gesangsvereins in das Dachgeschoss des Rathauses weiterhin für die beste Option und sichert aber gleichzeitig zu, den Flächenbedarf des Vereins langfristig zu unterstützen.
- Die Nutzung des Stierstalls bleibt nach heutigem Stand ebenfalls unverändert und auch die Flächenkonzeption für den „Alten Kindergarten“ in unmittelbarer Schulanähe wird aktuell nicht umgesetzt. Vor dem Hintergrund noch offener Fragen zum Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung für Kinder im Grundschulalter und damit eventuell verbundenen Raumbedarfen, sind die Schulentwicklung einschränkende Umnutzungen des Gebäudes nicht sinnvoll und sollten bis auf Weiteres zurückgestellt werden.

Insgesamt hat der Beteiligungsprozess „Zukunftskonzept Rammersweier“ richtungsweisende Entscheidungen hervorgebracht, die nun in die Generalsanierung des Rathaus Rammersweier münden.

4. Planungsbeteiligte

Zur Ermittlung der Gesamtbaukosten und für die ersten Planungen der Leistungsphasen 2 und 3 (Vorentwurfs- und Entwurfsplanung) ist die Zusammenstellung eines Planungsteams aus interner Gebäudeplanung, Architektur und Projektleitung und externen Ingenieurbüros für die Tragwerksplanung und die Planung der Technischen Gebäudeausrüstung erfolgt.

Grundlage hierfür war ein, aufgrund von vergaberechtlicher Vorgaben erforderliches, VgV-Verfahren (Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge).

Mit Drucksache 079-1/23 hat der Gemeinderat im Juni 2023 die entsprechenden Aufträge erteilt und somit dem Planungsteam wie folgt zugestimmt:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

215/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Blech, Tanja	Tel. Nr.: 82-2775	Datum: 13.12.2023
---	---------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Generalsanierung Rathaus Rammersweier - Baubeschluss

- Gebäudeplanung, Architektur > FB 5 Stadt OG
- Projektleitung > FB 5 Stadt OG
- Tragwerksplanung und Bauphysik > bibo Tragwerksplanung GmbH, Karlsruhe
- TGA Planung HLS > Büro Werndl GmbH, Oberkirch
- TGA Planung Elektro > PfE GmbH A.Müller, Bühl

5. Planung

Durch die Gebäudeplanung des Fachbereich 5 und die beauftragten Planungsbüros für Tragwerksplanung, Bauphysik und Technische Gebäudeausrüstung wurde die Leistungsphase 3 nach HOAI (Entwurfsplanung mit Kostenberechnung) Mitte des 4. Quartals 2023 abgeschlossen.

Diese ist nun Basis für die aktuell erforderliche Baubeschlussfassung durch den Gemeinderat.

5.1 Planungsgrundlagen

5.1.1 Funktion und Nutzung

Künftig soll das Gebäude überwiegend die ursprüngliche Nutzung beibehalten bis auf das Dachgeschoss. Grundsätzlich wird es eine Generalsanierung geben, da auch sämtliche Installationen zu erneuern sind. Baustoffaustausch und Rückführung bis auf den Rohbau sind erforderlich.

Zur Nutzung des Dachgeschosses bestehen weiterhin unterschiedliche Vorstellungen: Aus Sicht der Verwaltung ist der Ausbau zum Proberaum für den Musik- und Gesangsverein mit Lagerräumen oder als Alternative mit zwei Wohnungen eine sinnvolle, wirtschaftliche Variante. Die Ortschaft wünscht sich hier eine Nutzung durch den Heimatverein und Flächen für das extern/privat betriebene „Atelier“. Ergänzend soll eine Sozialwohnung eingebaut werden.

Die Verwaltung sieht das Konzept der Ortschaft nicht ausreichend auf Zukunftsfähigkeit geprüft und empfiehlt vor Festlegung der Raumbedarfe eine inhaltliche Konzeptionsphase für die verschiedenen Nutzungen, begleitet durch die zuständigen Fachbereiche, voranzustellen.

Die Planung sieht vor das Dachgeschoss des Rathauses im Mittelbereich der Grundfläche als stützenfreien Raum mit Nebenräumen auszubauen, um somit den zur Diskussion stehenden Nutzungen entsprechende Optionen zu bieten. Dies bedeutet, dass somit die Entscheidung zur tatsächlichen Nutzung zu einem späteren Zeitpunkt getroffen werden kann. Bei einem Baubeginn Mitte/Ende 2024 könnte gegen Ende der Sanierung – voraussichtlich Mitte 2026 – ein Ausbau des Dachgeschosses umgesetzt werden. D.h. es besteht jetzt ein Zeitfenster bis ca. Ende 2025, um belastbare Entscheidungsgrundlagen für die Nutzung entweder durch den Musik- und Gesangsverein oder durch zwei Wohnungen zu entwickeln und diese dann noch im Rahmen der laufenden Baumaßnahme zu realisieren.

5.1.2 Nutzer

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

215/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Blech, Tanja	Tel. Nr.: 82-2775	Datum: 13.12.2023
---	---------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Generalsanierung Rathaus Rammersweier - Baubeschluss

Die Vorgaben und Bedarfe der Nutzer wurden mit deren Vertreter*innen im Zuge der Entwurfsbearbeitung geklärt. Neben Flächen für die Ortsverwaltung, sind drei Vereinsräume und der große Saal im Dachgeschoss geplant. Der Multifunktionsraum im Obergeschoss wird zeitweise auch ausgesuchten Dritten zur Nutzung im Sinne der Einrichtungsziele überlassen.

Die Nutzer legen hier neben der bereits erwähnten barrierefreien Nutzbarkeit auch besonderen Wert auf eine ansprechende, möglichst flexible Innenraumgestaltung. Für das zukünftig stark frequentierte Gebäude sind Maßnahmen zur Verbesserung der Raumakustik und des Schallschutzes unerlässlich.

5.1.3 Brandschutz

Das Gebäude wird grundsätzlich in die Gebäudeklasse 4 eingestuft, da der Fußboden des obersten Geschosses (Dachgeschoss) mehr als 7 m oberhalb der Geländeoberfläche liegt und Nutzungseinheiten < 400 m² gebildet werden können.

Die Qualifizierung der tragenden Bauteile vor allem im Dachgeschoss ist abhängig von der letztendlichen Nutzung. Sollte das Dachgeschoss als Versammlungsstätte eingestuft werden, müssen die tragenden Bauteile feuerbeständig (F 90 nach DIN 4102) ausgebildet werden. Für geringere Anforderungen werden Kompensationsmaßnahmen, wie z.B. die Installation einer Brandmeldeanlage erforderlich.

Bei einer Beurteilung der Nutzungen nach Landesbauordnung reduzieren sich die Anforderungen an die tragenden Bauteile auch hochfeuerhemmende Eigenschaften (F 60 nach DIN 4102). Die finale Entscheidung hierzu erfolgt im weiteren Projektverlauf.

Innerhalb des Gebäudes werden die Fluchtwege so hergestellt, dass aus allen Nutzungseinheiten zwei bauliche Rettungswege vorhanden sind. Als erster Rettungsweg stehen zwei Treppenräume mit Ausgängen unmittelbar ins Freie zur Verfügung. Der zweite Rettungsweg wird so konzipiert, dass er beim Ausfall eines Treppenraumes über einen notwendigen Flur zum anderen Treppenraum führt.

5.1.4 Nachhaltigkeit

Die Bundesregierung strebt für 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand an. Dies bedeutet für das Rathaus Rammersweier eine energetische Sanierung im Effizienzhaus 70-Standard, entsprechend der Energieleitlinie der Stadt.

Dazu gehören der Einbau neuer Fenster und Außenrollläden als Sonnenschutz, energetische Maßnahmen an den Außenwänden und der Dachkonstruktion sowie eine komplette Erneuerung der haustechnischen Installationen, wie Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen. Der weiteren Planung wird zudem das vorgelegte Konzept des Bauphysikers zugrunde gelegt.

5.2 Maßnahmen im Vorfeld

5.2.1 Vorgezogene Rückbauarbeiten und Behelfsmaßnahmen

Eine Vielzahl noch zu klärender, offener Fragen zur Materialität und Beschaffenheit von Bauteilen wie z.B. Boden- und Deckenaufbauten, sowie Auflagersituationen,

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

215/23

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Blech, Tanja	82-2775	13.12.2023

Betreff: Generalsanierung Rathaus Rammersweier - Baubeschluss

Bauteilanschlüsse, weitere Bauteilschäden, machten eine umfangreiche Bauaufnahme erforderlich. Im Rahmen dieser wurde eine umfassende Bewertung der Baubsubstanz durch eine Vielzahl an Bauteilöffnungen im gesamten Gebäude durchgeführt und war als Arbeitsgrundlage sowohl für den Architekten, wie auch den Tragwerksplaner erforderlich. Auch ein vorgezogener Rückbau zur weiteren Bauteilerkundung unter Berücksichtigung der ohnehin erforderlichen Rückbaumaßnahmen wurde im Vorfeld geplant, ausgeschrieben und bereits ausgeführt. Dieser umfasste die Freilegung aller Decken im Dachgeschoss und im Zuge benötigter Sicherungsarbeiten im Erdgeschoss ebenfalls den Abbruch von abgehängten Decken und das Entfernen des Bodenaufbaus in Teilbereichen.

Bereits nach den ersten Berechnungen des Tragwerksplaner aus der Vorplanung ist es erforderlich in einem Vereinsraum im Erdgeschoss eine Decken-Abfangkonstruktion einzubauen. Die hierzu vorgesehene Konstruktion mit oben- und untenliegenden lastverteilenden Hölzern und Stahlträgern überträgt die Lasten auf tragfähige Bauteile.

5.2.2 Weiterführende bauliche Untersuchungen

Nach Herstellung der Erkundungsöffnungen in Böden, Decken und Wänden erfolgten ergänzende Bestandsaufnahmen durch die Architekten und Tragwerksplaner. Außerdem wurden bereits weitergehende Untersuchungen im Vorfeld erforderlich:

- Schadstoffgutachten
- Bauphysik
- Kanaluntersuchung
- Baugrundgutachten mit inklusiver Kampfmittelerkundung
- Vermessung

Die wesentlichen Erkenntnisse der Untersuchungen wurden bei der Entwurfsplanung und entsprechenden Kostenberechnung berücksichtigt.

5.3 Entwurfsplanung

Das Bestandsgebäude teilt sich in zwei Gebäudeteile. Der östliche Hauptteil des Gebäudes wurde 1843 errichtet und dann im Jahr 1926 um einen Anbau erweitert. Die Süd-, Ost- und Westseiten des Gebäudes sind klar gegliedert in der Ansicht. Die Nordfassade im Gegensatz hierzu wurde im Laufe der Jahre durch viele spätere Anbauten (Sanitär- und Nebenräume) „überladen“ und aus energetischer Sicht schlecht entwickelt.

Eine wesentliche Grundlage der Planung war es deshalb die Nordfassade deutlich zu vereinfachen, harmonischer zu gestalten und gleichzeitig in Bezug auf die notwendige energetische Sanierung des Gebäudes einen Mehrwert zu erreichen.

Dazu werden die Anbauten mit Ausnahme der Treppenhaustürme in Teilbereichen zurückgebaut und einfachere Anbauten errichtet. Diese sind an den Gebäudeecken zur Ost- und Westfassade zweigeschossig ausgebildet, der mittlere Anbau wird bis

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

215/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Blech, Tanja

Tel. Nr.:
82-2775

Datum:
13.12.2023

Betreff: Generalsanierung Rathaus Rammersweier - Baubeschluss

ins Dachgeschoss geführt. Die bestehenden Treppenhaustürme sollen sich durch die um ca. 20 cm zurückversetzten Anbauten hervorheben.

Die Ausführung der Fassadengestaltung mit einer vertikalen Holzschalung im Gegensatz zu den übrigen verputzten Wandflächen unterstreicht diese Intention.

Des Weiteren werden die neuen Anbauten nach Norden in hochdämmender Holzrahmenbauweise ausgeführt, was dem energetischen Konzept des Projektes entgegenkommt.

Zur Darstellung der Entwurfsplanung wurden durch die Architekten Grundriss-, Schnitt- und Ansichtspläne erstellt (s. Anlagen).

5.3.1 Grundrissplanung

Das Gebäude wird im Erdgeschoss über zwei Haupteingänge mit jeweils einer Treppe auf der Südseite von der Hauptstraße erschlossen. Auf der Nordseite, von der Hofseite, befinden sich weitere zwei Eingänge, die auch als Notausgänge benötigt werden. Außerdem ist der Eingang zum Aufzug durch einen Vorraum ebenfalls an der Nordseite positioniert.

Im Kellergeschoss befinden sich die Technikräume und weitere Räume, die von den Vereinen als Lagerräume genutzt werden können.

Im Erdgeschoss sind drei Vereinsräume mit dazugehörigen Lagerräumen geplant. Außerdem befinden sich auf dem Geschoss jeweils eine Damen-, Herren- und barrierefreie Toilette sowie ein Raum für den Hausmeister bzw. den Bauhof.

Im Obergeschoss bleibt weiterhin die Ortsverwaltung mit neuer Aufteilung der Nebenräume bestehen. Ebenso entsteht ein Multifunktionsraum für verschiedene Nutzungen, wie Sitzungssaal für die Ortsverwaltung oder für ausgesuchte Externe. Dem Multifunktionsraum sind Lagerräume und eine Teeküche zugeordnet. Im Mittleren Teil des Gebäudes entstehen neue Sanitärräume, zwei Lagerräume für Vereine sowie ein Putzraum.

Das Dachgeschoss wird zu einem stützenfreien Saal ausgebaut mit westlich und östlich anschließenden Nebenräumen.

5.3.2 Aufzug / Barrierefreiheit

Das Bestandsgebäude kann bis jetzt keine Barrierefreiheit gewährleisten. Im Zuge der Umbaumaßnahmen soll in das Gebäude ein Aufzug integriert werden, welcher alle Geschosse vom Unter- bis ins Dachgeschoss erschließt.

Das Besondere an dem Aufzug ist die Eingangssituation. Dadurch, dass das Bestandsgebäude von den vier Eingängen jeweils nur über einige Stufen erreichbar ist, hat der Aufzug einen separaten ebenerdigen Zugang von außen. Somit kann man Höhendifferenz mit dem Aufzug ins Erdgeschoss erschließen und sich von dort barrierefrei im Gebäude bewegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

215/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Blech, Tanja

Tel. Nr.:
82-2775

Datum:
13.12.2023

Betreff: Generalsanierung Rathaus Rammersweier - Baubeschluss

5.3.3 Technische Anlagen

Die Entwurfsplanung für die Gewerke Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro erfolgte auf Grundlage der von den Architekten angelegten Grundrissen und Schnittzeichnungen und wurde durch die Fachplaner als Installationsplanung mit Ausstattungskatalogen und Kostenberechnung vorgelegt.

5.3.3.1 Heizung

Die für die Beheizung benötigte Wärmeerzeugung erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpen in Verbindung mit Niedertemperaturheizflächen in den Geschossen, um der Forderung nach einer Versorgung des Gebäudes mit regenerativen Energien gerecht zu werden. Hierzu werden in allen beheizten Flächen spezielle Niedertemperaturheizkörper vorgesehen.

Zur Deckung des Heizenergiebedarfs werden drei Wärmepumpen erforderlich, die im direkten Umfeld des Gebäudes platziert werden.

5.3.3.2 Sanitär

Für die Kaltwasserversorgung wird der bestehende Hausanschluss im Untergeschoss neu aufgebaut. Von dort erfolgt die Installation der sanitären Einrichtungen inkl. Zubehör und Leitungen.

Die Kaltwasserleitungen werden in Edelstahl verlegt und bis zum letzten Verbraucher geschleift. Am Ende des Stranges wird eine Hygienespülung installiert. In den Sanitärräumen werden Vorwandinstallationen für die sanitären Einrichtungsgegenstände vorgesehen. Die Warmwasserbereitung der Teeküchen erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer. Die Waschtische in den WC's erhalten lediglich Kaltwasser. Der Leitungsverlauf der Verteilung erfolgt über die abgehängte Decke und in den Vorwänden.

5.3.3.3 Lüftung

Die WC-Räume erhalten eine Zu- und Abluftanlage. Im Untergeschoss wird zur dauerhaften Sicherung der Bausubstanz eine feuchtegesteuerte Kleinanlage zur Be- und Entlüftung eingebaut. Weitere Lüftungstechnische Einrichtungen in den Vereins- und Verwaltungsräumen sind nicht vorgesehen.

5.3.3.4 Elektro

Die Stromversorgung erfolgt durch den Versorger über Freileitungen, analog der bisherigen Erschließung des Bestandsgebäudes. Um gleich jetzt für eine zukünftige Umstellung der Stromversorgung auf Erdkabel gerüstet zu sein, wird die Freileitung nicht über das Dach ins Gebäudeinnere geführt, sondern an einem bereits bestehenden Mast in Gebäudenähe ins Erdreich abgeleitet und von der Straßenseite in den Technikraum eingeführt.

Die Räumlichkeiten sollen mit einer ihrer Funktion entsprechenden zeitgemäßen Elektroinstallation ausgestattet werden. Dies umfasst sowohl die Elektroobjekte wie die Leuchten als auch die Verkabelung für die Datenübertragung, sowie Mess- und

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

215/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Blech, Tanja	Tel. Nr.: 82-2775	Datum: 13.12.2023
---	---------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Generalsanierung Rathaus Rammersweier - Baubeschluss

Steuerungsinstallationen. Die Verkabelungen im Bürobereich der Ortsverwaltung soll über Brüstungskanäle erfolgen.

Für die Elektroausstattung ist somit neben der Standardgrundinstallation eine fortschrittliche Netz- und Kombiverkabelung vorgesehen. Die Beleuchtung der Arbeitsplätze erfolgt mit Einzeldeckenleuchten.

Die Blend- und Verschattungselemente sollen elektronisch angesteuert werden. Dies entspricht einem mittleren bis gehobenen Standard.

5.4 Freianlagen

Eine Neugestaltung der bestehenden Grundstücks-Freiflächen ist nicht vorgesehen. In Zusammenhang mit Grabarbeiten um das Gebäude für die Verlegung eines Ringeders der neuen Blitzschutzanlage, für die Aufstellung der Luft-Wasser-Wärmepumpen, für die Anschlüsse an die bestehenden Entwässerungsleitungen und für Gebäudeabdichtungen werden die bestehenden Beläge wieder an das Gebäude angearbeitet.

6. Kosten und Finanzierung

Für die Generalsanierung des Rathauses in Rammersweier sind schon seit einigen Jahren Finanzmittel in Höhe von 1.450 TEUR bereitgestellt, abzüglich erwarteter Zuschüsse aus energetischer Sanierung in Höhe von 74 TEUR.

Zum Abschluss der Projektentwicklung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung „Zukunftskonzept Rammersweier“ durch das Büro Sutter³ ergaben sich auf Basis eines vorläufigen Flächenkonzepts Gesamtkosten in Höhe von 4.900 TEUR für die Generalsanierung des Gebäudes. Hierin enthalten ist ein Kostenansatz in Höhe von ca. 200 TEUR für die übergangsweise Auslagerung der Ortsverwaltung während der Bauzeit.

Folgende Tabelle zeigt nun das Ergebnis der detaillierten Kostenberechnung im Rahmen der Leistungsphase 3, Entwurfsplanung, über alle Kostengruppen hinweg, ermittelt durch die Architekten der Abteilung Planen im Fachbereich Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz unter fachlicher Begleitung verschiedener Fachingenieure, wie Tragwerksplaner, TGA-Planer für Heizung-Sanitär-Elektro, Bauphysiker, Bodengutachter und Brandschutzsachverständiger.

Berücksichtigt sind dabei auch weitere Steigerungen des Baupreisindex vom Zeitpunkt der Ermittlung des Kostenrahmens des Büro Sutter³ bis heute.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

215/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Blech, Tanja

Tel. Nr.:
82-2775

Datum:
13.12.2023

Betreff: Generalsanierung Rathaus Rammersweier - Baubeschluss

Kostenberechnung Generalsanierung Rathaus Rammersweier		Finanzmittel aktuell	Prognose Stand 11/ 2023
KG 200	Herrichten + Erschließen (inkl. Interimslösung OV)		250.000
KG 300	Baukonstruktion		2.835.000
KG 400	Techn. Anlagen		1.285.000
KG 500	Außenanlagen		50.000
KG 600	Ausstattung + Kunst		80.000
KG 700	Baunebenkosten		850.000
Gesamtkosten brutto		1.450.000 €	5.350.000 €
Förderungen:			
	Energet. Maßnahmen (BEG)		200.000 €
Gesamt Förderungen brutto			200.000 €
Kosten Stadt Offenburg brutto		1.450.000 €	5.150.000 €

Somit ergibt sich für die Stadt Offenburg ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 3.900 TEUR in Bezug auf die aktuell zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel. Daneben werden Zuschüsse aus der „Bundesförderung energieeffiziente Gebäude BEG (KFN)“ in Höhe von 200 TEUR erwartet, sodass sich die Nettobelastung für die Stadt Offenburg um 3.700 TEUR erhöht.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat den Baubeschluss für die Generalsanierung des Rathaus Rammersweier mit Gesamtkosten in Höhe von 5.350 TEUR zu fassen. Die zusätzlich erforderlichen Finanzierungsmittel sowie die zu erwarteten Zuschüsse werden, vorbehaltlich der Finanzierbarkeit im Rahmen des Doppelhaushaltes 2024/25, in den Haushaltsjahren 2024 bis 2026 zur Verfügung gestellt.

7. Terminplan

Beschlussfassung Baubeschluss GR	Ende 01/ 2024
Genehmigungsplanung	ab 02/ 2024
Ausführungsplanung u. Ausschreibung:	bis 08/ 2024
Vergabe Bauleistungen	bis 08/ 2024
Bauphase bis Fertigstellung	09/ 2024
Fertigstellung/ Inbetriebnahme	06/ 2026

8. Anlagen, nicht maßstäblich

- 01 Lageplan
- 02 Grundrisse
- 03 Schnitte
- 04 Ansichten

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

215/23

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:

Blech, Tanja

Tel. Nr.:

82-2775

Datum:

13.12.2023

Betreff: Generalsanierung Rathaus Rammersweier - Baubeschluss
