

Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-153/2026	
Fachbereich	Bauamt
Sachbearbeiter	Martina Erbs
Datum	30.07.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	12.08.2026	vorberatend
Ortsbeirat Johannisberg	19.08.2026	vorberatend
Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales	25.08.2026	vorberatend
Ausschuss für Kommunalentwicklung, Bauen und Umwelt	26.08.2026	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	27.08.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	03.09.2026	beschließend

Betreff:

**Sanierung - Altes Rathaus in Johannisberg - Vergabe von Planungsleistungen
Leistungsphasen 4 (Genehmigungsplanung)**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

1. Zur Nachweisbarkeit der Sicherstellung der Gesamtfinanzierung gemäß den Förderrichtlinien sowie der Finanzierung anstehender, notwendiger Planungsleistungen, wird der Sperrvermerk der Investitionsnummer I 1114020 von der Stadtverordnetenversammlung aufgehoben.
2. Nach Kenntnisnahme des Sachverhalts wird der Auftrag für die Planung "Sanierung Altes Rathaus in Johannisberg" bis zur Leistungsphase 4 (Honorarzone 3) an das Architekturbüro Dipl.-Ing. Hermann Alt, Zangerstraße 73, 65375 Oestrich-Winkel, vergeben. Die Auftragsvergabe erfolgt auf Grundlage des vorliegenden Honorarangebots vom 10.08.2026. Die Angebotssumme beträgt 26.337,41 € (brutto).

Sachverhalt / Begründung:

Allgemeines

Das Alte Rathaus in Johannisberg (Im Flecken 55) ist ein bedeutendes Kulturdenkmal und zählt zu den historisch prägenden Bauwerken des Ortskerns. Seine erste urkundliche Erwähnung datiert aus dem Jahr 1516. Damit blickt das Gebäude auf eine mehr als 500-jährige Geschichte zurück und dokumentiert eindrucksvoll die Entwicklung Johannisbergs als historisches Gemeinwesen. Neben seiner Funktion als Rathaus diente das Gebäude zu Beginn des 19. Jahrhunderts zeitweise auch als Schulhaus und war damit über Jahrhunderte hinweg Mittelpunkt des öffentlichen und gesellschaftlichen Lebens der Gemeinde.

Das Gebäude hat als prägendes Kulturdenkmal eine besondere Bedeutung für die Geschichte Johannisbergs und den städtebaulichen Denkmalschutz sowie einen hohen Stellenwert für die Bürgerschaft. Es wird das Ehrenamt durch zur Verfügungstellung von Räumlichkeiten gefördert. Das Gebäude bietet die Möglichkeit für Betreuungsplätze der Johannisberger Bürger*innen (Bevölkerungsschutz).

Zu sanierende Schäden

Die Dacheindeckung des Alten Rathauses inkl. des sechseckigen barocken Hauben-Dachreiters befindet sich altersbedingt in einem abgängigen Zustand. Das Schiefermaterial weist starke Verwitterungen auf und die Deckung ist als „nagelfaul“ zu bezeichnen. Zahlreiche Bleiverwahrungen sind lose oder fehlen gänzlich. Durch die zahlreichen losen oder fehlenden Decksteinen kam es bereits an verschiedenen Stellen zu Wassereintritten in den Dachraum und daraus resultierenden Folgeschäden an der Holzkonstruktion.

Um die Regensicherheit des Daches wieder herzustellen, ist daher die Erneuerung der Dacheindeckung mit Naturschiefer in Altdeutscher Deckung, wie auch eine komplette Erneuerung der Schalung vorgesehen.

Im Rahmen der Vorplanungen wurde auch eine umwelttechnische Untersuchung des Dachstuhls veranlasst. Untersucht wurden Holzschutzmittelwirkstoffe (Dachkonstruktion), Asbest und PAK (Dachpappe) sowie der sedimentierte Staub. Der im Dachgeschoss vorhandene Bodestaub ist massiv durch PAK belastet. Als Emissionsquelle der Kontamination wird die Vordeckbahn auf der Dachschalung ursächlich sein. Die Ausführung der Arbeiten ist fachgutachtlich zu begleiten.

Die Dachkonstruktion weist bedingt durch den vorbeschriebenen Feuchteeintrag verschiedene Schäden auf, u.a. schadhafte Deckenbalkenköpfe, Sparrenfüße, Mauerschwellen, vorwiegend in den Traufbereichen. Der Dachstuhl ist in einem dem Alter entsprechend guten Zustand. Die vorhandenen Giebelgauben werden überarbeitet und instandgesetzt bzw., falls erforderlich, durch Nachbauten ersetzt. Im Bestand weisen die Giebelgauben Fenster auf, künftig sollen diese durch Läden ersetzt werden, sodass der Dachstuhl durchlüftet wird.

Im Fassadenputz sind zahlreiche Haarrisse sowie zahlreiche Hohlstellen vorhanden. Im Zuge der Maßnahme sind diese zu untersuchen und fachgerecht instand zu setzen. Daher ist vorgesehen, den Oberputz in Gänze abzutragen und anschließend entsprechend neu aufzubauen.

Bei den Fenstern handelt es sich um Fenster aus 1940-60er Jahre, welche sich noch in einem gut restaurationsfähigen Zustand befinden.

Weiterhin sind Schutzmaßnahmen für die Schlagglocke sowie die Erneuerung der Schallläden des Dachreiters in Eiche vorgesehen. Weiter die Erneuerung der Steuerung der Hauptuhr sowie die Aufarbeitung der drei Ziffernblätter.

Die bisher durchgeführten Unterhaltungsmaßnahmen dienen dem laufenden Erhalt des Baudenkmals und konnten durch Eigenleistungen sowie kommunale Mittel sichergestellt werden. Die nun erforderlichen Sanierungsmaßnahmen gehen jedoch deutlich über die Möglichkeiten der laufenden Bauunterhaltung hinaus.

Weitere Vorgehensweise

Zurzeit werden Förderanträge erarbeitet. 100.000,00 € werden bei der Deutschen Stiftung Denkmalschutz beantragt, weitere 150.000,00 € beim Landesamt für Denkmalpflege. Sollte im Herbst 2026 das Denkmalschutz-Sonderprogramm des Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien (BKM) erneut aufgelegt werden, wird hier erneut ein Antrag gestellt.

Die Sanierung ist eine wesentliche Voraussetzung, um die historische Bausubstanz dauerhaft zu sichern, weitere Schäden am Baudenkmal zu verhindern und dessen Erhalt für künftige Generationen sowie die weitere Nutzung durch die Öffentlichkeit und die örtlichen Vereine zu gewährleisten.

Es wurde durch das Architekturbüro Dipl.- Ing. Hermann Alt, Zangerstraße 73, 65375 Oestrich-Winkel, Hallgarten, bereits im Vorfeld Untersuchungen angestellt, die nun für die Förderanträge bezüglich der zu

behebenden und oben aufgeführten Schäden und der Kosten konkretisiert wurde. Die Kostenschätzung vom 15.07.2026 schließt mit 1.210.000,00 € (brutto)

Es ist nun die Leistungsphasen 4 (Genehmigungsplanung) zu beauftragen. Auf Basis der Kostenberechnung vom 15.07.2026, die 866.050,00 € anrechenbare Kosten ermittelt, ergibt sich – einschließlich der Kostenschätzung und -berechnung sowie der Nebenkosten – ein Bruttobonorar in Höhe von 26.337,41 €.

Für die Förderanträge ist die Einreichung einer denkmalrechtlichen Genehmigung zwingend erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Die erforderlichen Mittel in Höhe von 26.337,41 (brutto) stehen im Haushalt unter der Investitionsnummer I 1114020, Sachkonto 0242010 zur Verfügung. Ggf. wird die Maßnahme von der Deutschen Stiftung Denkmalschutz und vom Landesamt für Denkmalpflege gefördert.

Anlage(n):

1. VL-153_2026 Anlage 1 Rathaus Johannisberg_Honorarermittlung-Angebot_10-08-2026
2. VL-153_2026 Anlage 2 Rathaus Johannisberg_Kostenschätzung_Kostenliste_15-07-2026

Der Bürgermeister