

Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-173/2023	
Fachbereich	Bauamt
Sachbearbeiter	Martina Erbs
Datum	25.08.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	06.09.2023	vorberatend
Ortsbeirat Johannisberg	14.09.2023	vorberatend
Ausschuss für Kommunalentwicklung, Bauen und Umwelt	20.09.2023	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	21.09.2023	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	28.09.2023	beschließend

Betreff:

Dachsanie rung - Altes Rathaus in Johannisberg

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

Die Komplettsanie rung (Satteldach und Hauben-Dachreiter) am Alten Rathaus in Johannisberg soll weiterverfolgt werden. Hierzu werden zunächst die weiteren erforderlichen Untersuchungen durchgeführt und der erforderliche Maßnahmenumfang festgelegt. Es ist eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.

Für die Komplettsanie rung einschließlich der weiterführenden Untersuchungen sind 400.000 € zu veranschlagen. Die Mittel sind im Ergebnishaushalt des Haushaltsjahres 2024 auszuweisen und dürfen zunächst nur für die notwendigen Untersuchungen und Planungen verwendet werden.

Nach Vorlage einer belastbaren Kostenberechnung und der denkmalrechtlichen Genehmigung sollen zudem Fördergelder beim Landesamt für Denkmalpflege beantragt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt nach Vorlage aller erforderlichen Unterlagen (belastbare Kostenberechnung, denkmalrechtliche Genehmigung und ggf. Förderzusage) über die Umsetzung der Komplettsanie rung.

Sachverhalt / Begründung:

Das Alte Rathaus in Johannisberg - Im Flecken 55 - ist ein Kulturdenkmal. Es wurde 1516 erstmals erwähnt. Zu Beginn des 19. Jahrhunderts waren hier auch Schulräume untergebracht. Heute dient das Alte Rathaus als Vereinshaus.

Das verschieferte Satteldach und insbesondere der sechseckige barocke Hauben-Dachreiter sind in einem sehr schlechten Zustand. Zur Begutachtung fand hier im Juli 2022 eine Ortsbegehung mit einem Architekten statt.

Hier wurde festgehalten, dass eine Reparatur der Dacheindeckung des Dachreiters irreparabel und wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Zahlreiche Bleiverwahrungen sind lose oder fehlen gänzlich. Die Schiefereindeckung weist zahlreiche Fehlstellen sowie lose Schiefer auf. Fehlende Schiefer im Traufbereich führten bereits zu Fäulnisschäden am Traufgesims. Eine Neueindeckung ist nach Auffassung des Architekten unumgänglich. Für die Bearbeitung des Dachreiters ist ein Gerüst zu stellen, das auch auf den Dachflächen abgesetzt werden muss. Die Dacheindeckung des Hauptdaches selbst weist ebenfalls zahlreiche Fehlstellen sowie lose Schiefer auf. Die Schieferdeckung ist als

„nagelfaul“ zu bezeichnen. Einzelne Decksteine lösen sich aus dem Verband, da die Deckstifte korrodiert sind. Weiterhin ist festzustellen, dass die Vordeckung teilweise unwirksam ist, da Unterspannbahnen zum Teil nicht vorhanden, als auch in Auflösung begriffen sind und somit bei fehlenden Decksteinen ein unmittelbarer Wassereintritt erfolgt.

Eine fachliche Überprüfung der Dacheindeckung konnte nicht vorgenommen werden, diese wäre bei weiteren Planungsschritten in jedem Fall noch durchzuführen. Hinsichtlich der Holzkonstruktion kann noch keine konkrete Aussage gemacht werden, hierzu bedarf es einer weiteren Bauaufnahme bzw. intensivere Untersuchungen.

Im Hinblick auf den allgemein schlechten Zustand der Dacheindeckung wird mittelfristig eine Neueindeckung empfohlen.

In Anbetracht des schlechten Zustandes der Dacheindeckung kann eine Notreparatur nur mit Bitumenstreifen und ggf. metallischen Anschlüssen in den Übergangsbereichen zu den aufgehenden Bauwerksteilen und dies mit geeigneter Steighilfe, wie z. B. einer Hubarbeitsbühne, ausgeführt werden. Eine Überleitung der Dachfläche sollte nicht erfolgen, da durch die mechanische Beanspruchung weitere zahlreiche Schiefer brechen würden. Weiterhin sind auch die Dachhaken als nicht mehr sicher zu bezeichnen. Die Kosten hierfür betragen ca. 40.000,00 €.

Eine grobe Einschätzung für die Neueindeckung der Dachfläche einschl. Dachreiter liegt bei 350.000,00 €. Es wurden submittierte Preise vom Sommer 2022 zugrunde gelegt.

Folgende Leistungen bzw. Gewerke sind hierbei berücksichtigt:

- Gerüstbauarbeiten, Dach, Dachreiter und Überbauungen
- Abbruch Dachdeckung, Dachschalung, etc.
- Neueindeckung als Schuppenschablonendeckung mit spanischem Schiefer
- Erneuerung Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen
- Anteilige Kosten Zimmerarbeiten
- Blitzschutzarbeiten
- Baunebenkosten

Um eine belastbare Kostenberechnung zu erstellen sind weitere Untersuchungen und Bestandsaufnahmen vorzunehmen, sowie die Festlegung des Maßnahmenumfanges zu treffen. Auch wird eine Untersuchung bezüglich verwendeter Holzschutzmittel im Dachstuhl empfohlen. Für die weiteren Untersuchungen wird ebenfalls eine Hubarbeitsbühne benötigt, ggf. wären diese auch im Rahmen der erforderlichen Reparaturmaßnahmen durchzuführen.

Es gibt für die Instandsetzung des Daches somit mehrere Optionen:

1. Es wird zunächst eine Notreparatur durchgeführt. Es muss dann in absehbarer Zeit die Komplettanierung durchgeführt werden.
2. Die Komplettanierung wird durchgeführt. Hierzu werden zunächst die weiteren erforderlichen Untersuchungen durchgeführt und der erforderliche Maßnahmenumfang festgelegt. Es ist eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.
3. Die städtische Liegenschaft wird veräußert.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Komplettanierung einschließlich der weiterführenden Untersuchungen wären 400.000 € zu veranschlagen. Die Mittel sind im Ergebnishaushalt 2024 anzumelden. Ggf. wird die Maßnahme vom Landesamt für Denkmalpflege gefördert.

Anlage(n):

1. VL-173_2023 Anlage 1 Altes-Rath-Joh_Fotodokumentation_28-07-2022

Der Bürgermeister