

GEMEINDE REISKIRCHEN



Beschlussvorlage 104/2024

Ersteller/Datum:	III Bauamt	15.05.2024
Aktenzeichen:		Herr Österlein
Sichtvermerke:	Herr Speier	Bürgermeister Kromm
Produkt: 11106	Konto/Maßnahme: 61200000	Finanzabteilung: Herr Hofmann
Beratungsfolge:	Termin:	TOP:
Ortsbeirat Reiskirchen	29.05.2024	
Bau-, Umwelt-, Verkehrs- u. Infrastrukturausschuss	05.06.2024	
Haupt- und Finanzausschuss	06.06.2024	
Gemeindevertretung	12.06.2024	

Betreff:

Alte Schule – Grundsatzbeschluss über die weitere Vorgehensweise "Alte Schule"
Reiskirchen und Beauftragung einer Machbarkeitsstudie für einen Ersatzbau der Alten
Schule in Reiskirchen

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung wird gebeten folgenden Beschluss zu fassen:

1. Entsprechend den nachfolgenden Ausführungen beschließt die Gemeindevertretung „die Alte Schule“ im Ortsteil Reiskirchen abzureißen.
2. Der Gemeindevorstand wird von der Gemeindevertretung beauftragt, für einen Ersatzneubau eine Machbarkeitsstudie zu beauftragen.

Begründung:

Durch den Blitzeinschlag am 10.07.2023 ist das Gebäude der Alten Schule Reiskirchen an Dachhaut, Elektrohaupt- und Unterverteilung sowie der gesamten Wärmeversorgung, massiv geschädigt worden. Begehungen hatten bezüglich der weiteren Vorgehensweise gemeinsam mit dem Gemeindevorstand, dem Bauausschuss und auch dem Ortsbeirat Reiskirchen stattgefunden. Ein Weiterbetreiben der Alten Schule als Gebäude für die Gemeinde Reiskirchen erscheint aufgrund der Schäden, Energiebilanz und den Wiederherstellungs- und Gesamtsanierungskosten, nicht zweckmäßig zu sein.

Die Kellerräume sind, bedingt durch die Bauweise, sehr feucht. Die Kellerräume haben keine Bodenplatte oder Abdichtung, die mit üblichen Mitteln nicht wieder in einen annehmbaren Zustand herzustellen sind. Der allgemeine Zustand der Gebäudesubstanz ist mit Fensterflächen, Außentüren, Installation, Wandflächen und Dach, energetisch als ungenügend zu bewerten. Alle Rohrleitungen sind in dem Gebäude Aufputz verlegt und somit nach Gebäudeenergiegesetz in nicht beheizten Räumen (Kellerräumen / Flure) zu dämmen. Eine Sanierung müsste, als grundhafte Sanierung betrachtet werden in dem das Gebäude komplett ertüchtigt werden müsste. Das Gebäude Energiegesetz, kann mit diesem Gebäude, in aktuellem Zustand, nicht eingehalten werden. Das Gebäude ist auch für die zukünftige Nutzung mit der aktuellen Raumaufteilung nur schlecht für die Allgemeinheit zu nutzen. Lediglich die Räumlichkeiten, die von der Schulstraße begangen werden können, sind barrierefrei. Die bautechnischen und klimatischen Anforderungen an ein Archiv sind bei einem Umbau der alten Schule nicht realisierbar. Neben der komplizierten, bzw. verwinkelten Raumaufteilung auf verschiedenen Etagen und der fehlenden Zuwachsfläche für die nächsten 10 Jahre, sind folgende Dinge nicht gegeben: Fluchtwege und Notausgänge, schwellen- und stufenlose Verkehrswege, schnelle Evakuierungswege für das Archivgut, Brandabschnitte, feuerhemmende Bauteile, keine brennbaren Einrichtungsgegenstände, Strom-/Gas-/Wasserleitungen möglichst außerhalb der Magazine, Klimastabilität, statisch sichere Regalausstattung, Schutz vor Einbruch.

Es liegen Kostenschätzungen für eine grundhafte Ertüchtigung der Elektrik aus dem Jahr 2023 und für den Abbruch aus 2023 vor. Die grundhafte Ertüchtigung der Elektrik würde sich nach Kostenschätzung auf ca. 163.000€ und der Abbruch auf ca. 300.000 Euro belaufen. Die Baupreise könnten jedoch noch weiter gestiegen sein.

Ein Abbruch kann aus baurechtlicher Sicht ohne weiteres durchgeführt werden. Denkmalschutz als Ensembleschutz oder auch als Einzeldenkmal existiert für dieses Gebäude nicht.

Sanierung nach Gebäudeenergiegesetz:

Heizung:

Laut Gesetz für Erneuerbares Heizen ist seit Januar 2024 der Umstieg auf Erneuerbare Energien beim Einbau neuer Heizungen verpflichtend. Schrittweise wird damit eine klimafreundliche Wärmeversorgung umgesetzt, die mittel- bis langfristig planbar, kostengünstig und stabil ist. Spätestens bis zum Jahr 2045 wird so die Nutzung von fossilen Energieträgern im Gebäudebereich beendet. Dann müssen alle Heizungen vollständig mit Erneuerbaren Energien betrieben werden.

Neubauten sind zudem ab 2024 mit 65% Regenerative Energien zu betreiben.

Rohrleitungen:

Der Eigentümer eines Gebäudes hat dafür Sorge zu tragen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen begrenzt wird.

Fassade/Fenster:

Die Fassade zu dämmen ist nur dann Pflicht, wenn im Zuge von Instandsetzung mehr als 10 Prozent der Fläche erneuert wird. Laut Gebäudeenergiegesetz muss die Außendämmung dann einen U-Wert von maximal $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ einhalten

Vorbildfunktion Kommunen GEG:

Einem Nichtwohngebäude, das sich im Eigentum der öffentlichen Hand befindet und von einer Behörde genutzt wird, kommt eine Vorbildfunktion zu

Wenn die öffentliche Hand ein Nichtwohngebäude errichtet oder einer grundlegenden Renovierung unterzieht, muss sie prüfen, ob und in welchem Umfang Erträge durch die Errichtung einer im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäude stehenden Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie oder durch solarthermische Anlagen zur Wärme- und Kälteerzeugung erzielt und genutzt werden können.

Hessisches Archivgesetz:

Nach dem Hessischen Archivgesetz ist die Gemeinde Reiskirchen verpflichtet, das öffentliche Archivgut als Kulturgut vor Beschädigung, Verlust, Vernichtung und Zersplitterung zu schützen und seine Nutzung sicher zu stellen (vgl. HArchivG, § 1). Die Herstellung geeigneter Lagerungsbedingungen für das Archivgut sowie der Schutz der Bestände vor Beschädigungen und Verlusten sind nicht nur Erfordernisse einer präventiven Bestandserhaltung, sondern folgen der gesetzlichen Vorgabe, Archivgut auf Dauer zu verwahren, zu sichern und zu erhalten. Aus der gesetzlichen Vorgabe ergeben sich notwendige Maßnahmen zur Regulierung von Klima, Luft und Licht, die Schäden durch Schimmelbildung, Schadstoffe oder Sonnenlicht vermeiden sollen. Die Sicherung des Archivguts vor Verlust und der Schutz vor Havarien, Bränden oder Naturkatastrophen erfordern bauliche und technische Vorsorgemaßnahmen. In allen Bereichen sind zudem die Vorgaben des Arbeits- und Gesundheitsschutzes und nicht zuletzt die praktischen Erfordernisse der Transport- und Lagertechnik zu berücksichtigen.

Entscheidend für die künftige räumliche Grundausstattung von Archiven ist, dass die „Erschließung und technische Bearbeitung von Medien, die eine mögliche Staub- oder mikrobielle Belastung aufweisen“, an Arbeitsplätzen erfolgen muss, „die von Büroarbeitsplätzen und anderen Arbeitsplätzen räumlich getrennt sind“. Daraus ergibt sich für alle normgerecht geplanten Archive künftig eine Grundausstattung von einem Büroraum kombiniert mit einem barrierefreien Besucherplatz, einem separaten Raum zur Bearbeitung des Archivguts, sowie die Magazinräume.

Weitere Vorgehensweise:

Die Verwaltung hat die vorhandenen genutzten Flächen der Alten Schule zusammengestellt und notwendige benötigte Flächen für einen Ersatzbau zusammengetragen. Weiterhin wurde ein mögliches Baufeld für einen Ersatzbau geprüft.

Mit einer Machbarkeitsstudie soll dargestellt werden, welche Varianten und Möglichkeiten ein Neubau bietet. Hier soll die Gebäudestellung, eine evtl. mögliche Verbindung zur Verwaltung, doppelgeschossige Lösung und evtl. umlegen der Zuwegung, geprüft und dem Gemeindevorstand vorgelegt werden.

Zu allen Entwürfen soll eine Kostenermittlung erstellt werden. Begleitend hierzu werden Fördermöglichkeiten für die Umsetzung eines Ersatzneubaus geprüft.

Die Mittel für den zeitnahen Abbruch der Alten Schule für 2024, wurde aufgrund der angespannten Haushaltssituation aus dem Haushaltsentwurf herausgenommen. Mittel für eine Ausschreibung und Machbarkeitsstudie sind im Haushaltsjahr 2024 in Höhe von 36.000€ mit eingeplant.

Für einen möglichen Rückbau der Alte Schule müssten im Haushalt 2025/26 die dafür benötigten Mittel in Höhe von ca. 300.000 € eingestellt werden. Eine Angebotsabfrage zur Kostenermittlung des Rückbaus liegt dem Fachbereich Bauen und Planen vor. Durch die hohen Anforderungen an die Entsorgung, ist ein Abbruch dementsprechend in den Kosten gestiegen. Diese Leistung müsste bei Ausführung nochmals öffentlich ausgeschrieben werden.

Um eine Entscheidung für einen möglichen Ersatzbau herbeizuführen, wird eine Ausschreibung einer Machbarkeitsstudie analog dem KITA Neubau in Ettingshausen durchgeführt werden. Mittel für die Ausschreibung und Machbarkeitsstudie stehen im Haushalt 2024 nach Genehmigung zur Verfügung.

Die Gemeindevertretung wird um entsprechende Beschlussfassung gebeten.

Finanzielle Auswirkung:

Ja Nein

Es entstehen Kosten für die rechtliche Beratung, die Machbarkeitsstudie, die Planung und evtl. die bauliche Umsetzung. Eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird mit der Machbarkeitsstudie erstellt. Im Haushalt 2024 stehen unter dem Produktsachkonto 11106-61200000 insgesamt 36.000,- Euro hierfür zur Verfügung.

Auftragsnummer Finanz+:

./.

Anlagen:

Bedarfsflächenermittlung Ersatzbau Alte Schule