# Stadt Rüdesheim am Rhein

## B e s c h l u s s v o r l a g e

## BeschlVlg 34/2026-2031 1. Ergänzung

| | | |
|---|---|---|
| Amt: Bauamt | AZ: 60/BA | Rüdesheim am Rhein, 03.11.2026 |

**Aufhebung des Sperrvermerks vom 04.12.2025 zur Investitionsnummer I 11130-22 (Sportlerheim Aulhausen) - Modifizierte Neuvorlage mit HOAI-Kostenberechnung zur brandschutz- und baurechtlichen Legalisierung des laufenden Betriebs (Familienzentrum / Vereine)**

## Beschlussvorschlag

Der Magistrat empfiehlt,

1. Der am 04.12.2025 verhängte Sperrvermerk für die Investitionsnummer I 11130-22 in Höhe von 20.000 EUR wird zur bauordnungsrechtlichen und brandschutztechnischen Absicherung des laufenden Betriebs aufgehoben.
2. Die freigegebenen Mittel werden zweckgebunden wie folgt aufgeteilt:
    a. Planungsleistungen nach HOAI (LPH 1–4 inkl. Umbauzuschlag) sowie brandschutztechnische Fachbegutachtung / Brandschutznachweis als Besondere Leistung (Gesamthonorar 16.435,53 EUR brutto),
    b. behördliche Prüf- und Baugenehmigungsgebühren der Bauaufsichtsbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises sowie Nebenkosten (bis zu 3.564,47 EUR).
3. Der Magistrat wird beauftragt, auf Grundlage der genehmigten Planung eine Kostenschätzung für etwaige erforderliche bauliche Ertüchtigungsmaßnahmen zu erstellen und dem HFA zur Beratung für die mittelfristige Finanzplanung vorzulegen. Weitere finanzwirksame Maßnahmen dürfen ohne gesonderten Beschluss nicht ausgelöst werden.

## Sachdarstellung

1. Das ehemalige Sportlerheim Aulhausen wird seit geraumer Zeit wochentags intensiv durch das Familienzentrum (Montag bis Donnerstag) sowie ergänzend durch den Mountain-Bike-Club für gemeinnützige Zwecke und Jugendarbeit genutzt. Für diese geänderte Nutzung existiert formal keine baurechtliche Genehmigung.

   Als Eigentümerin der Liegenschaft unterliegt die Stadt Rüdesheim am Rhein der uneingeschränkten Betreiber-, Verkehrs- und Brandschutzverantwortung. Ein Weiterbetrieb ohne baurechtlichen Bestandsschutz und ohne nachgewiesenes Brandschutz- und Rettungswegekonzept begründet erhebliche haftungs- und organisationsrechtliche Risiken für die Kommune.

   Sollte die bau- und brandschutzrechtliche Legalisierung nicht unverzüglich über das Genehmigungsverfahren eingeleitet werden, sieht sich die Verwaltung im Rahmen der kommunalen Gefahrenabwehr gezwungen, die bestehenden Nutzungsverträge bzw. Gestattungen mit sofortiger Wirkung zu widerrufen, die Vermietung an das Familienzentrum und die Vereine einzustellen und das Gebäude baurechtlich vollständig abzusperren.

   Um den Verlust der sozialen Angebote für den Ortsteil Aulhausen abzuwenden, ist die Einreichung des Bauantrags zur Nutzungsänderung zwingend geboten.

2. Zur nachvollziehbaren Begründung der beantragten Summe von 20.000 EUR wurde das Honorar auf Basis der HOAI 2021 (Tabelle § 35 Abs. 1 Gebäude, Honorarzone III, LPH 1–4 mit 27 %) bei geschätzten anrechenbaren Kosten von 150.000 EUR ermittelt:

| | |
|---|---|
| Grundhonorar LPH 1–4 | 7.258,41 EUR |
| Gesetzlicher Umbauzuschlag | 2.395,28 EUR |
| Brandschutzkonzept | 3.500,00 EUR |
| Nebenkostenpauschale (5 %) | 657,68 EUR |
| **Zwischensumme netto** | **13.811,37 EUR** |
| 19 % MwSt. | 2.624,16 EUR |
| **Gesamt-Planungshonorar** | **16.435,53 EUR** |

Der verbleibende Betrag in Höhe von 3.564,47 EUR deckt die anfallenden amtlichen Genehmigungs- und Prüfgebühren der Bauaufsichtsbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises sowie behördlich erforderliche Kataster- und Antragsauszüge ab.

3. Mit der Freigabe der 20.000 EUR wird ausdrücklich keine Vorentscheidung über künftige Bauinvestitionen getroffen. Die Planungsleistung dient ausschließlich der Feststellung des baulichen Ist-Zustands, der Gefahrenabwehr und der formalen Absicherung des weiteren Betriebs. Über etwaige bauliche Anpassungen und deren Aufnahme in den Haushalt entscheidet der HFA gesondert auf Basis der auszuarbeitenden Planungsergebnisse.

| Beratungsfolge | Termin | Beratungsaktion |
|---|---|---|
| Magistrat | 09.11.2026 | beschließend |
| Ortsbeirat Aulhausen | 19.11.2026 | vorberatend |
| Haupt- und Finanzausschuss | 25.11.2026 | beschließend |

Finanzielle Auswirkungen:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Betrag: | 20.000 | Kostenstelle: | I 11130-22 | Sachkonto: | |

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mitzeichnungen: | | Nein | | Amt 10 | | Amt 21 | | Amt 23 | | Amt 60 | | P-Rat | |

| | |
|---|---|
| gez. Amtsleitung | gez. Bürgermeister Stuckert |

Anlage(n):

| | |
|---|---|
| 1. | Anlage 1 - 2026-11-03_Legalisierung des Bestands und Nutzungsänderung eines Sportlerheims in ein Familienzentrum in Aulhausen - HOAI.pdf |