



SCHMITTEN

IM TAUNUS

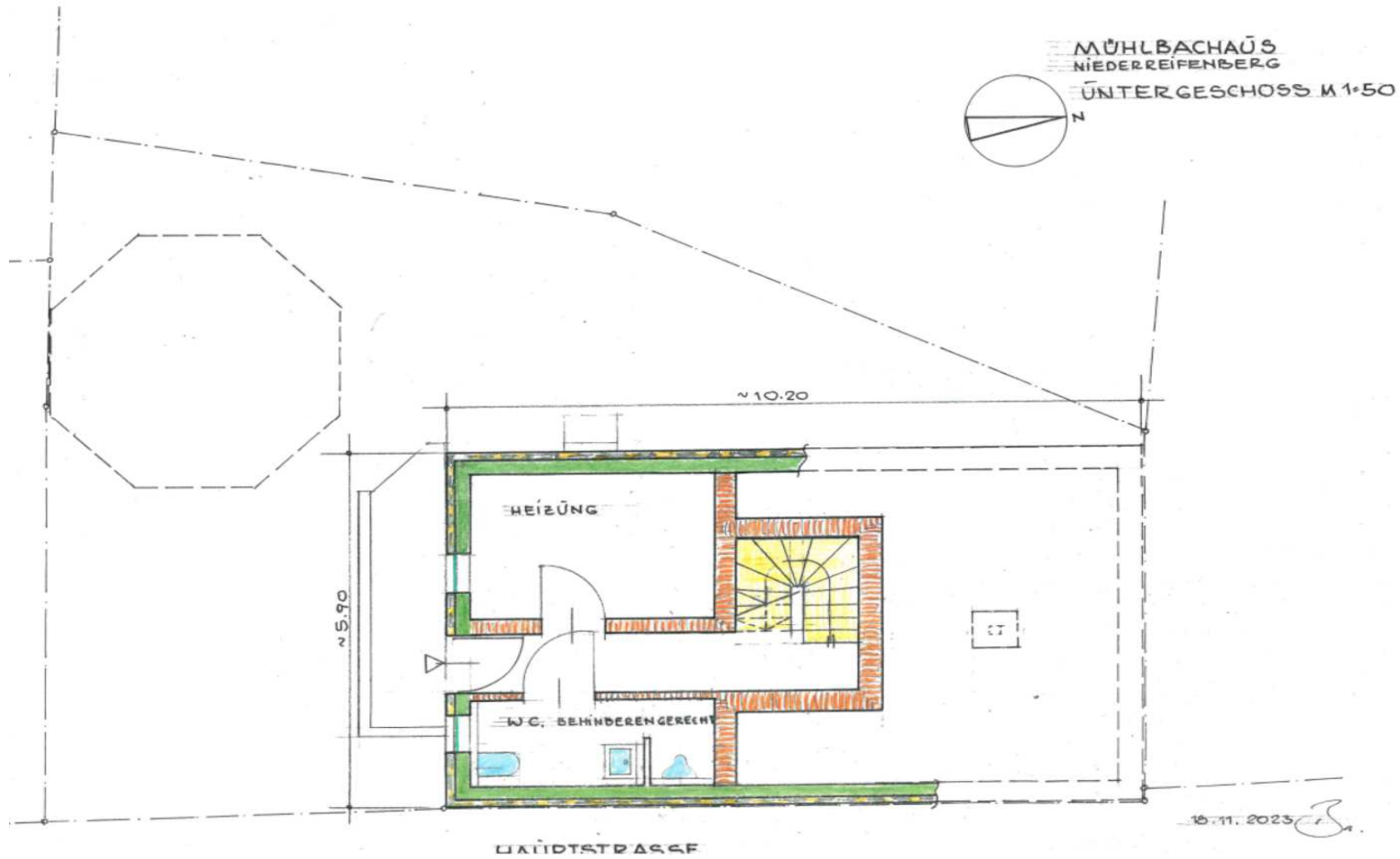
Sitzung des Bau-, Planungs- und Verkehrsausschusses am 27.11.2023

TOP 4 – Sachstandsbericht „Mühlbachhaus“

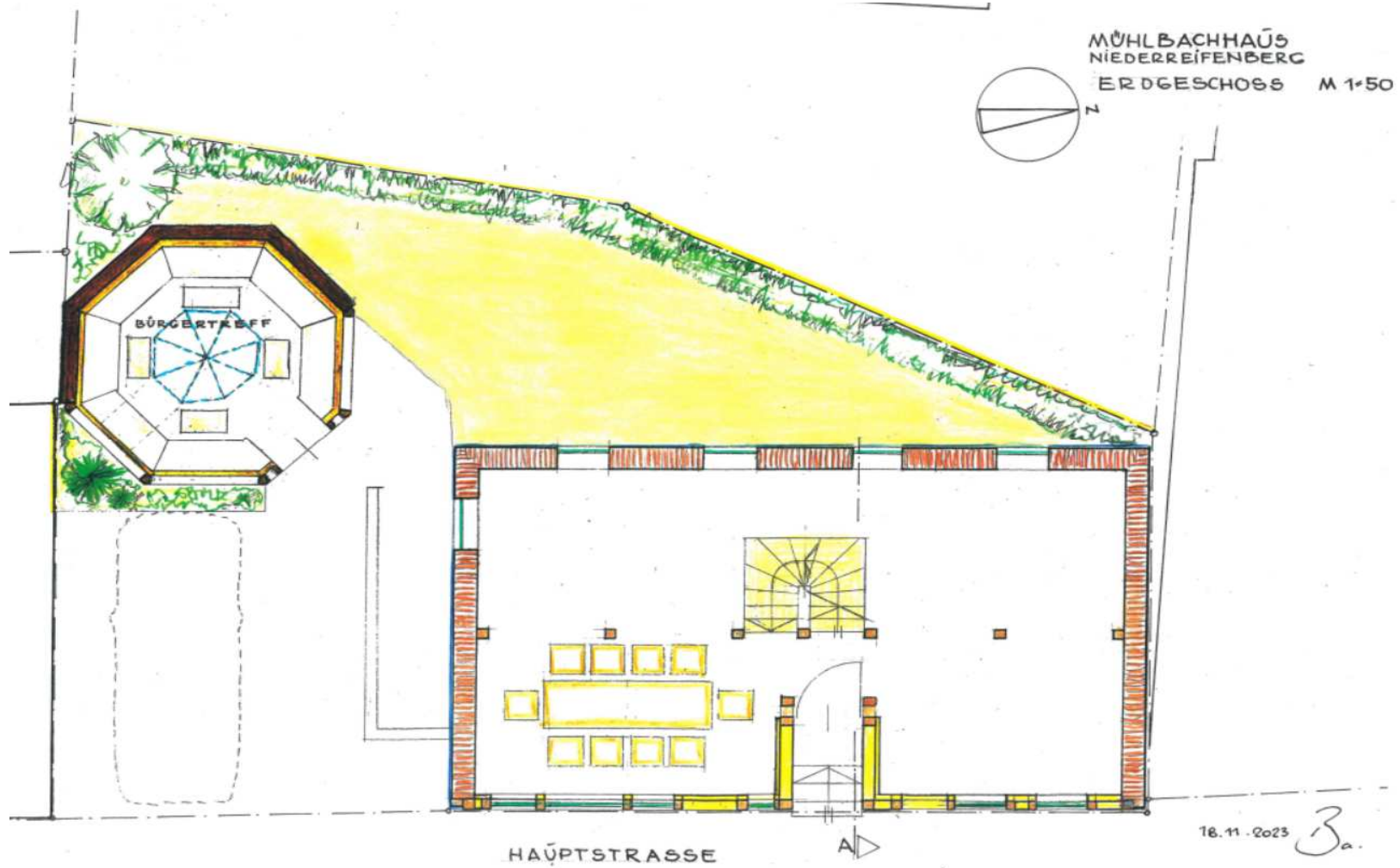
Um eine Kostenermittlung durchführen zu können, wurden Gespräche mit dem Amt für Denkmalschutz geführt.

Auf dieser Basis sind Zeichnungen (Grundrisse, Schnitt und Ansichten) erstellt worden, um eine Grundlage für eine Baubeschreibung, Massenermittlung und eine daraus resultierende, detaillierte Kostenschätzung zu erhalten.

Grundriss Kellergeschoss

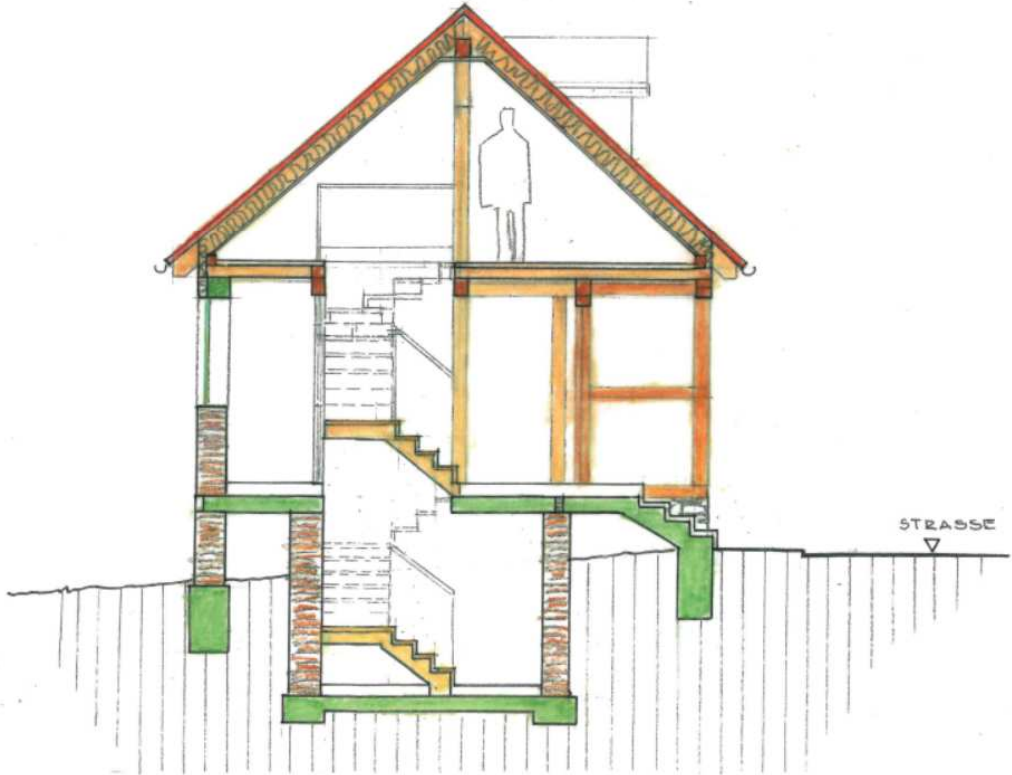


Grundriss Erdgeschoss



Schnitt

MÜHLBACHHAUS
NIEDERREIFENBERG
SCHNITT A-A, M 1:50



Straßenansicht



„Mühlbachhaus“ Nieder Reifenberg M 1:50

18.5.2023 

Seiten/Giebelansicht

MÜHLBACHHAUS
NIEDERREIFENBERG
SÜD-ANSICHT, M 1:50



19.11.2023 B.

Baubeschreibung



Dorfweil
Im Wiesengrund 17
61389 Schmitten

22. November 2023

Sanierung / Erneuerung "Mühlbachhaus" in Niederreifenberg

Baubeschreibung

Das denkmalgeschützte Mühlbachhaus ist derzeit in einem sehr desolaten und einsturzgefährdetem Zustand. Um daraus wieder ein nutzbares Gebäude zu machen, bedarf es sehr umfangreichen Maßnahmen.

Die folgenden Arbeiten sind nach dem Vorentwurf erforderlich:

- 1.) Das vorhanden Gebäude wird abgebaut.
Die wiederverwertbaren Teile wie das Fachwerkholz oder die Natursteine werden aussortiert und für den Wiedereinbau gelagert. Der Rest wird entsorgt.
- 2.) Erdarbeiten für den Kellerbereich.
- 3.) Teilunterkellerung mit Eingang von Aussen, Räumen für Heizung, WC und Treppenaufgang innen, zum Erdgeschoß, werden in Massivbauweise hergestellt.
Die von außen, sichtbaren Wände werden mit Naturstein verblendet
- 4.) Erdgeschoss mit Raum für Versammlungen nach Wunsch der Gemeinde.
Holztreppe vom Erdgeschoß zum Dachraum und zum Kellergeschoss.
Giebelwände und Rückwand in Massivbauweise (Mauerwerk).
Die Süd-Giebelwand und die Rückwand werden außen mit Naturschiefer verkleidet.
Die Wand zur Straße wird, wie im Vorentwurf dargestellt, mit vorhandenen und evtl. erforderlichen neuen Eiche-Fachwerkbalken und Ausfachungen, denkmalgerecht, hergestellt.
Der Haupteingang führt bisher über eine Aussentreppe, die den Bürgersteig versperrt.
Diese Treppe ist nun im Bereich des Gebäudes geplant.

- 5.) Dachgeschoss mit Raum nach Wunsch der Gemeinde.
Holz-Dachstuhl mit zwei Dachgauben, die wie bisher angeordnet werden.
Die südliche Giebelwand wird aussen mit Naturschiefer verkleidet.
Das Satteldach wird mit naturroten Biberschwanz-Ziegeln gedeckt.
- 6.) Fenster und Türen werden aus Holz, naturfarben, nach Vorentwurf hergestellt.
- 7.) Heizung erfolgt über eine, im Außenbereich stehende, Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung.
- 8.) Elektroinstallation und Beleuchtung nach Bedarf.
- 9.) Innenputz als Scheibenputz mit Anstrich.
- 10.) Fußböden
Im Dach- u. Kellergeschoss: Estrich mit Anstrich.
Im Erd- und Dachgeschoss: Estrich mit Fliesen.
- 11.) Außenbereich nach Vorentwurf
Es ist ein 8-eckiger Pavillon in Holzbauweise, für einen Bürgertreff geplant.
Von diesem kann auch die Toilette im Kellergeschoss genutzt werden.
Die Hoffläche von der Straße bis zu dem Bürgertreff soll gepflastert werden.
Diese kann von einem PKW angefahren werden.
Die rückwärtige Grundstücksfläche kann begrünt werden.

Die gesamte Maßnahme wird in Abstimmung mit den Behörden ausgeführt.

Fon : 06084 2154
Fax : 06084 2157
Mobil : 0171 51 32 700
E-Mail architekt.barth@gmx.de

Kostenschätzung



Dorfweil
Im Wiesengrund 17
61389 Schmittlen

Sanierung / Erneuerung
"Mühlbachhaus" in Niederreifenberg

KOSTENSCHÄTZUNG
nach dem Vorentwurf vom Mai / November 2023
und der Baubeschreibung vom 22.11.2023

A.) Baukosten Gebäude

1.) Abbau / Abbruch	=	22.000,00 €
2.) Erdarbeiten	=	6.000,00 €
3.) Maurer- und Betonarbeiten	=	80.000,00 €
4.) Gerüstbauarbeiten	=	2.000,00 €
5.) Zimmerarbeiten	=	34.000,00 €
6.) Dachdeckerarbeiten	=	32.000,00 €
7.) Fenster u. Aussentüren	=	43.000,00 €
8.) Heizungs- u. Sanitärinstallation	=	41.000,00 €
9.) Elektroinstallation	=	18.000,00 €
10.) Putzer- u. Malerarbeiten	=	37.000,00 €
11.) Estricharbeiten	=	7.500,00 €
12.) Fliesenarbeiten	=	6.500,00 €
13.) Schreinerarbeiten	=	2.500,00 €
14.) Holztreppe	=	15.000,00 €
netto	=	346.500,00 €
zzgl. 19% MwSt.	=	65.835,00 €
brutto	=	<u>412.335,00 €</u>

B.) Baukosten Aussenanlagen

netto	=	14.000,00 €
zzgl. 19% MwSt.	=	2.660,00 €
brutto	=	<u>16.660,00 €</u>

c.) Baukosten Pavillon (Bürgertreff)

netto	=	20.000,00 €
zzgl. 19% MwSt.	=	3.800,00 €
brutto	=	<u>23.800,00 €</u>

Summe A.) + B.) + C.)

netto	=	380.500,00 €
zzgl. 19% MwSt.	=	72.295,00 €
brutto	=	<u>452.795,00 €</u>

D.) Nebenkosten

1.) Architektenleistungen	=	45.000,00 €
2.) Tragwerksplanung	=	12.000,00 €
3.) Wärmeschutz-, Schallschutz- u. Brandschutznachweis nach Bedarf	=	4.000,00 €
4.) Gebühren	=	3.000,00 €
netto	=	64.000,00 €
zzgl. 19% MwSt.	=	12.160,00 €
brutto	=	<u>76.160,00 €</u>

E.) Herstellungskosten

Summe A.) + B.) + C.) + D.)

netto	=	444.500,00 €
zzgl. 19% MwSt.	=	84.455,00 €
brutto	=	<u>528.955,00 €</u>

gerundet = 530.000,00 €

Fon : 06084 2154
Fax : 06084 2157
Mobil : 0171 51 32 700
E-Mail architekt.barth@gmx.de

Eine denkmalrechtliche Genehmigung zur Sanierung ist einzuholen.

Eine Ausführung der Sanierung, gerade im Hinblick auf die zu verwendenden Baumaterialien, ist nur in enger Absprache mit dem Denkmalschutz und mit dem Amt für den ländlichen Raum möglich.



SCHMITTEN

IM TAUNUS

Dorfentwicklung Schmittent

Maßnahmen Prioritätenplan 2024

Sitzung des Bau-, Planung- und Verkehrsausschuss am 30.11.203

TOP 5.1 – Kriegerdenkmal Dorfweil

Projektvorhaben 10: Dorfweil: Reaktivierung des Kriegerdenkmals (Planung liegt vor (Hr. Barth))																		
Entwicklungsziel						Priorität	Gesamtkommunal/ Lokal	Träger	Geschätzte Bruttokosten	Finanzierungs- möglichkeiten	Geplantes Bewilligungsjahr					Funktions-		
I	II	III	IV	V	VI	B	Dorfweil	Gemeinde Schmitten	50.000 €	42.000 € (DE)	2023	2024	2025	2026	2027	2028+	-erh.	-erw.
X			X									X					X	
Projektziele:																		
<ul style="list-style-type: none"> Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums und Schaffung von Begegnungsorten in den Ortszentren Erhalt des kulturellen Erbes 																		
Projektbeschreibung:																		
Auf Grundlage des bereits vorliegenden Plans, soll die Reaktivierung des Kriegerdenkmals in Dorfweil, das sich gut sichtbar auf der Verkehrsinsel in der Brombacher Straße/ Einmündung Ringstraße befindet, erfolgen.																		
Arbeitsschritte:									Ansprechpartner*innen & Akteur*innen:									
<ul style="list-style-type: none"> Planungsumsetzung 									<ul style="list-style-type: none"> Gemeinde Schmitten 									

Sachstandsbericht zum Projekt Sanierung des Kriegerdenkmal in Dorfweil

Das Kriegerdenkmal in Dorfweil wurde 1929 erbaut. Es steht unter Denkmalschutz.

Kulturdenkmäler
in Hessen

Startseite | Bearbeitungsstand | Bedienungsanleitung | denkmal.hessen.de

AAA



Hochtaunuskreis
Schmitten
Dorfweil
Ringstraße

Ehrenmal
Flur: 2
Flurstück: 45/7

Am alten „Dorfplatz“ und in Achse zur Dorfstraße 1929 zu Ehren der Toten und Opfer des Ersten Weltkrieges errichtetes Ehrenmal. Inmitten einer kleinen Anlage auf dem kubischen Sockel sitzend die Gestalt einer in Trauer gehüllten Frau. An der Sockelvorderseite eingemeißelt die Widmung der Gemeinde („Unsere Helden von 1914-1918“), an der Rückseite unter dem Kopf eines behelmten Soldaten die Namen, seitlich die Signatur des Urhebers, August Bischoff, Frankfurt. □

Als Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Generated by rjm GmbH

Quelle: <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte/> (Denkmalbuch des Landes Hessen)

Von Seiten der Gemeinde Schmitten konnten anhand von Unterlagen nachverfolgt werden, dass am Kriegerdenkmal im Jahr 1990 Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden. Der seinerzeit bestehende Brunnen wurde verfüllt, die Risse im Sockel saniert, die bestehende Bruchsteinmauer wurde ausgebessert, das vorhandene Stabgitter wurde entrostet und neu gestrichen und die Fläche mit weißen Splitt abgedeckt. Das Denkmal und die beiden Treppen wurden gereinigt und konserviert.

Im Jahr 2015 wurde das Denkmal neu imprägniert, die Inschriften eingestrahlt sowie der Sockel mit den Fundamenten ausgebessert und ersetzt.

Zustandsbeschreibung:

Das Kriegerdenkmal weist im Bereich des Bruchsteinmauerwerks erhebliche Schäden auf, da Feuchtigkeit von der baufälligen Mauerabdeckung eindringt. Das umlaufende Geländer ist in vielen Bereichen „von unten“ verrostet.

Zur Verdeutlichung der bestehenden Schäden wird auf nachfolgende Fotodokumentation verwiesen:



Defekte Bruchsteinmauer



Umlaufende Mauerabdeckung defekt



Umlaufende Mauerabdeckung defekt



Umlaufender Zaun verrostet/abgerostet

Die vorliegende Kostenschätzung zur Sanierung der Schäden von 11/2023 schließt mit € 55.000. Für die Ausführungen/Durchführung der Sanierungsmaßnahme hat sich Herr Helmut Barth bereit erklärt, ehrenamtlich tätig zu werden.

Für die auszuführenden Sanierungsmaßnahmen wurden Angebote eingeholt und Kostenschätzungen vorgenommen.

Vor Durchführung der Maßnahme muss mit der Denkmalschutzbehörde des Hochtaunuskreises Kontakt aufgenommen werden.

Eine denkmalrechtliche Genehmigung zur Sanierung ist einzuholen.

Eine Ausführung der Sanierung, gerade im Hinblick auf die zu verwendenden Baumaterialien, ist nur in enger Absprache mit dem Denkmalschutz und mit dem Amt für den ländlichen Raum möglich.

Um die Kosten gegebenenfalls zu reduzieren, könnte bei den Dorfweilern Bürger*innen um Mithilfe bei den Abbrucharbeiten angefragt werden.

TOP 5.2 – Alte Schule, Treisberg

Projektvorhaben 09.11: Treisberg: Alte Schule; Dacherneuerung, Fassadensanierung und Blitzschutz an denkmalgeschütztem Gebäude																		
Entwicklungsziel						Priorität	Gesamtkommunal/ Lokal	Träger	Geschätzte Bruttokosten	Finanzierungs- möglichkeiten	Geplantes Bewilligungsjahr					Funktions-		
I	II	III	IV	V	VI	A	Treisberg	Gemeinde Schmitten	85.000 €	71.400 € (DE)	2023	2024	2025	2026	2027	2028+	-erh.	-erw.
X			X									X					X	
<p>Projektziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt der Baukultur und des historischen Baubestandes ▪ Attraktivierung des Erscheinungsbildes ▪ Aufwertung des Umfeldes ▪ Brandschutz ▪ Steigerung der Energieeffizienz des Gebäudes 																		
<p>Projektbeschreibung:</p> <p>Die alte Schule befindet sich im Kreuzungsbereich Hunoldstaler Straße/ Am Pferdskopf in zentraler Ortskernlage in Treisberg und stellt das einzige Kulturdenkmal des Ortsteils dar. Der Erhalt des kulturhistorischen Fachwerkhauses soll durch die Erneuerung des Daches und die Sanierung der Fassade sichergestellt werden. Zum Bewahren von Kulturgütern gehört zudem ein ausreichender Brandschutz. Um diesen zu gewährleisten, wird an dem denkmalgeschützten Gebäude ein Blitzschutz angebracht. Neben energetischen Vorteilen energetische Vorteile tragen die Sanierungsarbeiten auch zu einer harmonischen und attraktiven Gebäudeansicht bei. Das Gebäude wird repräsentativer und auch das Umfeld wird optisch aufgewertet.</p>																		
<p>Arbeitsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsaufnahme ▪ Abstimmung mit Fachbetrieben ▪ Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen 									<p>Ansprechpartner*innen & Akteur*innen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Schmitten ▪ Fachbetriebe 									

Sachstandsbericht zum Projekt Sanierung der Alten Schule in Treisberg

Die Alte Schule in Treisberg wurde 1846 erbaut. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Kulturdenkmäler in Hessen

Startseite | Bearbeitungsstand | Bedienungsanleitung | denkmal.hessen.de

Kartenansicht

5 m

Generated by rjm GmbH

**Hochtaunuskreis
Schmitten
Treisberg
Am Pferdkopf 2**

Alte Schule
Flur: 2
Flurstück: 34

1846 in prominenter Ecklage errichtetes Rathaus, von 1860 und bis zum Anschluss an die Mittelpunktschule Anspach 1964 Schulhaus. Danach zeitweise kirchlicher Versammlungsort und seit 1982 Sitz des Heimatvereins. Auf Bruchsteinsockel als Putzbau in konstruktivem Fachwerk zweigeschossig errichtetes Gebäude mit Satteldach und mittig aufstehendem, verschiefertem und in Zeltform bedachtem Glocken-/Uhrtürmchen. Das Innere ehemals unterteilt in Lehrerwohnung (unten) und Schulraum (oben). Bei Renovierung des Baus entfernt wurde der 1908/09 zwecks vollständiger Abtrennung der Wohnung separat angelegte Schuleingang, der leicht erhöht an der linken Frontseite sitzend über eine halbrund angelegte Sandsteintreppe erschlossen war. 1985-89 grundlegende Renovierung durch den Heimatverein Treisberg. □

Als Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Quelle: <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte/> (Denkmalbuch des Landes Hessen)

Das Gebäude „Alte Schule“ in Treisberg wurde ca. 1846 als Rathaus von Treisberg erbaut. Von 1860 bis 1964 wurde es als Schulhaus genutzt. Nach zeitweiser Nutzung als kirchlicher Versammlungsort wird das Gebäude seit 1982 vom Heimatverein Treisberg genutzt und weitestgehend unterhalten.

Im Jahr 1985 – 1989 erfolgte eine grundlegende Renovierung durch den Heimatverein Treisberg. Das Dach wurde im Rahmen der Renovierung ausgebessert. Kleinere Ausbesserungsarbeiten am Dach wurden im Laufe der Jahre mit Unterstützung von Fachpersonal vom Heimatverein, in Absprache mit der Gemeinde, durchgeführt. Mittlerweile weist das Dach massive Schäden auf, die zur Erhaltung und zum Schutz des Gebäudes dringend erforderlich sind:

Zustandsbeschreibung/Mängelbericht:

- Das Dach ist undicht und es sind bereits feuchte Stellen in der ersten Etage vorhanden. Es erfolgte eine notdürftige Reparatur mit Dachpappe. Aktuelle Bilder zeigen, dass diese bereits lose ist.
- Bei einer aktuellen Begehung konnte festgestellt werden, dass das Dach an weiteren Stellen undicht ist.
- Die Schalungsbretter sind teilweise marode, die Ortgangbretter sind ebenfalls kaputt.
- Die Querbretter des Glockenturms sind bereits weggefault und Schieferplatten hängen lose.
- Auch fehlen bereits im Firstbereich Schiefersteine.
- Die Dachrinne und Regenfallrohre sind auch renovierungsbedürftig.
- Ein Blitzschutz ist laut Fachleuten ebenfalls zu errichten und der vorhandene Schneefang zu erneuern.

Im Zuge der Dachsanierung soll die Fassade ebenfalls einer fachgerechten Renovierung unterzogen werden, da diese nach fast 40 Jahren ebenfalls Schäden aufweist.

In der Vergangenheit hat der Heimatverein Ausbesserungsarbeiten in Eigenregie vorgenommen. Auch hier sind mittlerweile Schäden vorhanden, die durch eine Fachfirma im Sinne des Gebäudeerhalts vorgenommen werden müssen.

Folgende Schäden an der Fassade sind sichtbar:

- Einzelne Fachwerkfelder haben sich gelöst.
- Die Fachwerkbalken und Felder benötigen einen neuen Schutzanstrich.
- Die Fuge zwischen Fassade und Sockel ist stark beschädigt.
- Einen neuen Schutzanstrich benötigen auch die Fenster, für einen langfristigen Erhalt.

Zur Verdeutlichung der bestehenden Schäden wird auf nachfolgende Fotodokumentation verwiesen:



Abb. 1: Ansicht auf den Glockenturm mit den weggefallenen Querstreben, der maroden Ziffernplatteinfassung und den losen Schieferplatten.



Abb. 2: Ansicht auf den notdürftig mit Dachpappe reparierten Dachbereich auf der westlichen Dachseite der Alten Schule.



Abb. 3: Ansicht auf fehlende Schiefersteine im Firstbereich des Daches.



Abb. 4: Ansicht auf weitere undichte und feuchte Stellen des Daches.

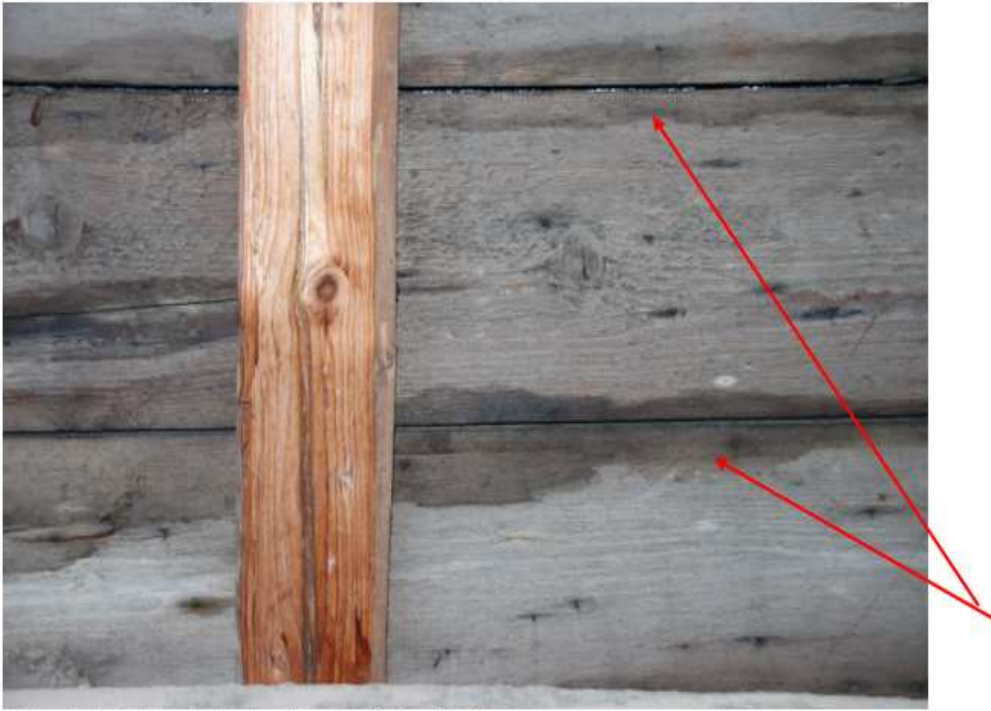


Abb. 5: Ansicht auf eine feuchte Stelle des Daches



Abb. 6: Ansicht auf das Brett zum Übergang zwischen Dach und Fassade, dies ist ebenfalls kaputt. Des Weiteren ist ein Teil des Fachwerks in diesem Bereich bereits rausgefallen.



Abb. 7: Detailansicht auf ein Fachwerkfeld welches sich bereits gelöst hat.



Abb. 8: Detailansicht auf den Übergang zwischen Fassade und Sockel. Die Fuge ist marode und es kann Wasser hinter den Sockel eindringen.



Abb. 9: Ansicht auf einen Eckbalken des Fachwerks bei dem die Farbe abplatzt.

Für die auszuführenden Sanierungsmaßnahmen wurden Angebote eingeholt und Kostenschätzungen vorgenommen.

Diese sind Grundlage für die „geschätzten Bruttokosten“ im Maßnahmenblatt des IKEK.

Vor Durchführung der Maßnahme muss mit der Denkmalschutzbehörde des Hochtaunuskreises Kontakt aufgenommen werden.

Eine denkmalrechtliche Genehmigung zur Sanierung ist einzuholen.

Die vorliegenden Kostenschätzungen belaufen sich derzeit auf:

Blitzschutz:	€ 5.300,00
Fassade:	€ 11.300,00
Dachdeckung:	€ 69.500,00
Gesamt:	€ 86.100,00

Eine Ausführung der Sanierung, gerade im Hinblick auf die zu verwendenden Baumaterialien, ist nur in enger Absprache mit dem Denkmalschutz und mit dem Amt für den ländlichen Raum möglich.

TOP 5.3 Jahrtausendhalle – barrierefreie WC's

Projektvorhaben 09.9: Oberreifenberg: Jahrtausendhalle - Sicherstellung der Barrierefreiheit in der Toilettenanlage																			
Entwicklungsziel						Priorität	Gesamtkommunal/ Lokal	Träger	Geschätzte Bruttokosten	Finanzierungs- möglichkeiten	Geplantes Bewilligungsjahr					Funktions-			
I	II	III	IV	V	VI	A	Oberreifenberg	Gemeinde Schmitten	50.000 €	42.000 € (DE)	2023	2024	2025	2026	2027	2028+	-erh.	-erw.	
X			X									X							X
<p>Projektziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> Stärkung der Treffpunktfunktion für alle Generationen Funktionale Aufwertung von Aufenthaltsqualitäten und Begegnungsorten in den Ortszentren Lebendige Gemeinde und Teilhabe aller Generationen Erhalt der Vereinsinfrastruktur Steigerung der Energieeffizienz des Gebäudes <p>Projektbeschreibung: Die Jahrtausendhalle in Oberreifenberg stellt das soziale Zentrum des Ortsteils dar. Als zentraler Ort des gesellschaftlichen Lebens und Räumlichkeit für öffentliche sowie private Veranstaltungen soll die Versammlungsstätte in ihrer Funktion erhalten und optimiert werden. Entsprechend soll eine Sanierung der Fenster und Gastherme vorgenommen werden. Neben der Funktionalität wird so auch die Energieeffizienz des Gebäudes gesteigert.</p> <p>Arbeitsschritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bestandsaufnahme Abstimmung mit Fachbetrieben Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen <p>Ansprechpartner*innen & Akteur*innen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gemeinde Schmitten Fachbetriebe 																			