

Bauamt

| | |
|--------------|------------------------|
| Datum | Drucksache Nr.: |
| 07.04.2026 | XIII/48-2026 |

| Beratungsfolge | Termin | Bemerkungen |
|-----------------------------|---------------|--------------------|
| Magistrat | 27.04.2026 | nichtöffentlich |
| Haupt- und Finanzausschuss | 21.05.2026 | öffentlich |
| Stadtverordnetenversammlung | 01.06.2026 | öffentlich |

Beschluss der überplanmäßigen Ausgaben zur Sanierung des Goldschmidtshauses für das Haushaltsjahr 2025

Beschlussvorschlag:

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Es werden überplanmäßige Ausgaben in Höhe von 143.657,21 € zur Fertigstellung der Sanierung des Goldschmidtshauses genehmigt.

Sachdarstellung:

Im Gebäude „Goldschmidtshaus“ wurde in 2022 im Kellerbereich eine hohe Belastung durch Schimmelsporen festgestellt, welche dringend fachmännisch zu entfernen war. Weitere Untersuchungen ergaben, dass durch bauliche Mängel der Fassadenabdichtungen die Schimmelentstehung begünstigt wird und eine dauerhafte Entfernung mit einer grundhaften Sanierung der Außenabdichtungen einhergehen muss. Auch im Dachbereich ist ein Befall der Holzkonstruktion mit Holzschädlingen festzustellen, welcher eine Sanierung des Daches erfordert. Basierend auf den Ergebnissen wurde im Jahr 2023 das Ingenieurbüro Zacharias mit den Planungsleistungen und der Aufstellung eines Sanierungskonzeptes beauftragt.

Die erforderlichen baulichen Maßnahmen wurden um eine Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes durch die Nachrüstung von außenliegenden Klappläden, die Wärmedämmung der obersten Etage und die Ausstattung der obersten Etagen mit Klimageräten erweitert. Da aus Sachverständigen-Prüfberichten Mängel an den Elektroverteilungen festgestellt wurden, die flächendeckende Überwachung gemäß Baugenehmigung vom 03.08.2000 nicht gegeben war und die Wärmeversorgung aus dem Rathaus ihre betriebsmäßige Lebensdauer von 25 Jahren erreicht hatte, wurde auch ein TGA-Fachplanungsbüro im Jahr 2024 hinzugezogen. Auftrag hierbei war, die vorliegenden sicherheitstechnischen Mängel und Verstöße gegen die Baugenehmigung zu beheben und das Gebäude durch eine Wärmepumpe und eine PV-Anlage effizient betreiben zu können.

Für 2025 konnte durch die Errichtung der PV-Anlage und trotz elektrischen Heizbetriebs der Wärmepumpe der Stromverbrauch von 10.418 kWh (2024) auf 5.869 kWh (2025) reduziert werden, dies entspricht einer **Einsparung von ca. 1.300 € und einer Reduzierung von 1,65 Tonnen CO₂**. Auch der Gasverbrauch im Rathaus hat sich von 13.334 m³ (2024) auf 12.433 m³ (2025) um 901 m³ verringert, hierbei ist jedoch in den Folgejahren eine nähere Betrachtung erforderlich um die tatsächliche Einsparung im Bereich Erdgas zu verifizieren.

Alle Planungen und Leistungen wurden mit dem Amt für Denkmalpflege des Hochtaunuskreises abgestimmt und freigegeben.

Durch die im Herbst/Winter 2024 entstandenen Verzögerungen im Abriss der Gebäudehülle und witterungsbedingten Verzögerungen der Fassadenarbeiten wurden die für 2024 angemeldeten/vorgesehenen Mittel nicht vollständig aufgebraucht und weniger verausgabt.

Dies war bei der Haushaltsmittelanmeldung für 2025 der Fachämter im Sommer 2024 noch nicht absehbar, sodass die Mittel nicht neu berücksichtigt wurden und sich somit in 2025 eine solch hohe überplanmäßige Ausgabe darstellt, jedoch die geplanten Baukosten insgesamt nicht wesentlich überschritten wurden:

| | Ansatz HH | Bewegung | Differenz |
|---|-----------------------|-----------------------|------------------|
| Haushaltsanmeldung 2023 | 77.738,46 € | 77.738,46 € | |
| Haushaltsanmeldung 2024 | 746.930,62 € | 632.862,62 € | + 114.068,00 € |
| Haushaltsanmeldung 2025 | 418.921,06 € | 562.578,76 € | - 143.657,21 € |
| Summe Haushaltsmittel 2023 - 2025: | 1.243.590,14 € | | |
| Baukosten nach Abrechnung | | 1.273.179,84 € | |
| Überplanmäßige Baukosten Total: | 29.589,70 € | | |
| <p>Die Auflistung der einzelnen Haushaltsanmeldungen zeigt, dass die gesamten Baukosten nur um 29.589,70€ (2,3 %) überschritten wurden.</p> <p>Überplanmäßige Ausgabe für 2025 gemäß Differenz 143.657,21 €</p> | | | |

Alle erforderlichen Zusatzleistungen wurden vom Bauamt, dem beauftragten Ingenieurbüro Zacharias sowie dem TGA-Fachplaner tecplan auf Notwendigkeit und Wirtschaftlichkeit geprüft und sachlich freigegeben.

Eine Beauftragung und Freigabe der überplanmäßigen Mehrkosten ist zur Fertigstellung der Gesamt-Sanierung unabdingbar.

Die Bauverwaltung empfiehlt die Freigabe der Kosten gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Ausgleich erfolgt im Zuge des Gesamtjahresabschlusses

Christian Neuenfeldt
Leitung Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

Gabriele Pöhlmann
Amtsleitung Bauamt

Steffen Böhmer
Sachbearbeitung

Anlagen:
Planunterlagen