

Aktenzeichen:	FB I/Mt.
federführendes Amt:	100 Hauptamt
Bearbeiter:	Frau Galke/Herr Minet
Datum:	03.01.2022

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Haupt- und Finanzausschuss	24.03.2022	

**Beratung und Beschlussfassung weitere Vorgehensweise hinsichtlich der Fortsetzung bereits begonnener Sanierungsabschnitte für das historische Gebäude "Altes Rathaus", Am Rathaus 2;
hier: Aufhebung des Sperrvermerks**

I. Beschlussvorschlag:

1. Auf der Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme und der bereits ausgeführten Sanierungsarbeiten rund um das „Alte Rathaus“, der nunmehr witterungsbedingt unterbrochenen Fassadensanierung sowie der Erhaltung und langfristigen Sicherstellung der Verkehrssicherungspflicht des historischen Gebäudes, beschließt der Haupt- und Finanzausschuss
 - a) die Aufhebung des Sperrvermerkes für Investitionsnr: I100111001
 - b) die Fortsetzung der Fassadensanierung für den Eingangsbereich/Eingangsturm auf Basis der am 05.11.2021 zur Kenntnis genommenen Haushaltsreste 2020/21
 - c) die Verwendung der gewonnenen Erkenntnisse aus der abzuschließenden Fassadensanierung des Eingangsturmes als Grundlage zur Entscheidung über die weitere abschnittsweisen Sanierung des Gebäudes

alternativ

2. Die Beibehaltung des Sperrvermerkes bei Investitionsnr: I100111001 und vorläufigen Absicherung des Gebäudes.

II. Sachdarstellung:

Das historische Gebäude „Altes Rathaus“ ist ein denkmalgeschütztes Kulturdenkmal und wurde im Jahr 1859 aus roten Back- und Sandsteinen erbaut, woher sich die Bezeichnung ableitet. Alle Arbeiten sind daher mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Hochtaunuskreises abzustimmen. Das historische Gebäude gehört zum Betriebsvermögen der Gemeinde Wehrheim.

Nach Umzug der Gemeindeverwaltung in die Wehrheimer Mitte wurde für das nun leerstehende Alte Rathaus ein Nutzungskonzept entwickelt und den Gremien 2011 (VL30/2011) zur Entscheidung vorgelegt. Das Nutzungskonzept sah vor, die Räume an Wehrheimer Vereine zu vergeben und ein Trauzimmer einzurichten. Bis heute werden die Räume auf Grundlage dieses Nutzungskonzeptes von den Vereinen und der Verwaltung genutzt. Aufgrund des schönen historischen Gebäudeeingangsbereiches finden in Wehrheim viele Trauungen statt. Gerade die ehrenamtliche Archivarbeit des Geschichts- und Heimatvereins Wehrheim e.V. ist für die Gemeinde sehr wichtig. Bei einem Wegfall dieser ehrenamtlichen Tätigkeiten kämen zusätzliche Kosten wie die Archivierung gemeindlicher Unterlagen nach den gesetzlichen Bestimmungen des Landes auf die Gemeinde zu. Darüber hinaus werden die Räumlichkeiten von der Landjugend Wehrheim mit einem kleinen Ausstellungsraum sowie von einer Künstlerin verwendet, die regelmäßige Kunstkurse anbietet. Das Nutzungskonzept ist auf das Brandschutzkonzept ausgelegt, eine darüber hinausgehende intensivere und wirtschaftlich orientierte Nutzung hätte die Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung des Konzeptes zur Folge.

Zur Erinnerung möchte die Verwaltung nachfolgend darstellen, welche größeren Unterhaltungsmaßnahmen jahresbezogen nach dem Umzug der Verwaltung im Jahre 2011 im Gebäude erfolgt sind:

Jahr	Maßnahmen
2012	Verschiedene Innenrenovierungen für die Umnutzung (teils in Eigenleistung)
2013	Neue Heizungsanlage
2015	Kostenschätzung durch das Bauamt für die Sanierung der Sandsteingewände und Friese, Instandsetzung Eingangstür
2017	Reparatur der Eingangstür
2017	Begutachtung der Kellerräume und der Außenfassade, Feuchteproblematik, Farbschicht, Steinrestaurierung

Eine Zusammenfassung der bisher seit 2017 entstandenen Kosten für die Sanierung des historischen Gebäudes ist nachfolgender tabellarischer Aufstellung zu entnehmen.

Kategorie	Maßnahmenbezeichnung	Bruttobetrag
BauN	Bestandsaufnahme/Planung/Kataster	24.637,03 €
Entw	Entwässerung/Pflasterungen	3.163,19 €
KS	Kellersanierung	5.965,74 €
Baukonstr	Gerüstbau/Fassadensanierung/Dachreparatur	41.403,20 €
	Gesamt:	75.169,16 €

Wir möchte an dieser Stelle auch erwähnen, dass für die Sanierung des „Alten Rathauses“ Spenden i.H.v. 2.745,00 € vereinnahmt werden konnten.

Die nachfolgende Beschreibung der bereits erledigten Sanierungsmaßnahmen um das Gebäude, die Kellerräume sowie die begonnene Fassadensanierung dokumentiert die plangerechte Vorgehensweise der bisherigen Maßnahmen:

Fassade, Sockel- und Kellerbereich

Es wurde festgestellt, dass das Gebäude u.a. an der Fassade und im Kellerbereich erhebliche Schadstellen aufweist. Die Fallrohre waren undicht und die Regenentwässerungsleitungen (z.B. Wurzeleinwuchs, Scherben im Querschnitt, kompletter Einsturz) waren schadhaft. Durch die defekten Wasserableitungen ober- und unterhalb des Geländes, wurde das Gebäude im Kellerbereich bei jedem Regen bewässert. Der Sockelbereich und Keller wurden dementsprechend stark durchfeuchtet. Durch die vorhandene Begrünung war zudem im Sockelbereich keine ausreichende Austrocknung gegeben. Die Substanz wurde damit nachhaltig

geschädigt und es besteht die Gefahr, dass es in den Durchgangsbereichen zu herabfallenden Schollen kommen könnte.

Als Erstmaßnahme wurde daraufhin von den Mitarbeitern des Bauhofes (2020/2021) die Regenentwässerung wiederhergestellt und die Begrünung (Efeu, Büsche, Linde) um das Gebäude entfernt und neu gepflastert.

Im Keller wurde die Rücknahme des dichten Anstriches und Putz vorgenommen. Alle zellulosehaltigen Einlagerungen entfernt (Holz, Papier, Stoffe, Geflechte) und das korrekte Lüften (Winter = Fenster auf, Sommer = Fenster zu) veranlasst.

Die Ergebnisse sind den umseitigen beiden Bildaufnahmen zu entnehmen:



Zellulosehaltige Gegenstände dürfen auch zukünftig in den Kellerräumen nicht mehr gelagert werden.

Fassade oberhalb des Sockelbereiches:

Um eine geeignete Grundlage für eine geordnete Vorgehensweise zur Durchführung der Sanierung des Gebäudes zu erhalten, wurde im Januar 2020 das Architekturbüro Göllner, Frankfurt am Main, mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Das Gutachten liegt dieser Beschlussvorlage bei. Es erfolgte eine Untersuchung der vorhandenen Bausubstanz. Dieser erste Schritt der Sanierungsplanung sollte für die dann folgenden Sanierungsmaßnahmen Planungssicherheit und Kostentransparenz schaffen.

Daher wurde auf Grundlage des beiliegenden Konzeptes des Architekturbüros Göllner die Sanierung der Fassade des Eingangsbereiches ausgeschrieben.

Die Ausschreibung beinhaltet nachfolgende Leistungen mit den durch das Architekturbüro vorläufig abgeschätzten Mengenermittlungen:

- Farb- und Schmutzentfernung der Ziegelfassade mittels Dispersionsabbeizer und
- Entsorgung des Schmutzwassers
- Prüfung der Fassade auf Schadstellen
- Rückbau von Einbauteilen
- Fugen ausräumen
- Neuverfugung Sichtmauerwerk, Kalk
- Ersatz Mauerwerksteine

- Reparatur Sandsteingewände und -gesimse

Das Gebäude weist an der Fassade erhebliche Schadstellen auf. Die Ziegelfassade und Sandsteinelementen wurden in Teilbereichen immer wieder, teilweise mehrlagig, dicht gestrichen. Ebenso weisen die Flächen auf dem Mauerwerk und dem Naturstein Spachtelungen auf, die gewölbt und gerissen sind. Oberflächen an der Fassade fallen ab und drohen Nutzer zu verletzen.

Nachfolgende Aufnahmen dokumentieren den schadhafte Turmbereich der dringend sanierungsbedürftig war und ist.



Für den Eingangsturm, bestand akuter Handlungsbedarf durch herabfallende Gesimse. Es erfolgte die Einrüstung des Turmbereichs die Gerüststellung und das Abbeizen der Fassade, sowie die Sichtung der Sandsteine durch einen Steinmetz.

Leider wurde an Teilen der Fassade ein 3-faches Abbeizen notwendig, da bis zu 5 dicke Farbschichten auf Sichtmauerwerk aufgebracht waren. Wie sich das Mauerwerk nach dem Abtrag der Farbschichten darstellt zeigen nachfolgende Aufnahmen:



Im Ergebnis wurden nach dem Abbeizen starke Verwitterungen am Mauerwerk und Sandstein sowie Zementplomben im Mauerwerk erkennbar. Auch konnten die angenommen auszutauschenden Sandsteine verifiziert/ermittelt werden. Zudem sind die Holzfenster in Anschlussbereichen der Sohlbank defekt.

Es erfolgte erneut eine Begehung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, eine Schadenbegutachtung und die Erstellung eines Maßnahmenkonzeptes durch die Bauleitung.

Nachfolgende Aufnahmen zeigen einige der geschädigten Gesimse, eine Fensterbank sowie das Ornament welches dringend von einem Steinmetz bearbeitet werden müssen.



Weiter konnte durch die Vorhaltung des Gerüsts das Dach durch einen Dachdecker in diesem Bereich begutachtet werden. Hier wurde festgestellt, dass die Schiefereindeckung und die Regenentwässerung teilweise defekt waren. Es wurden daher im Zuge der Fassadensanierung auch die Schiefereindeckung repariert und die Ecktürme neu aufgearbeitet und provisorische Regenfallrohre montiert. Die Begutachtung des Hauptdachs mit veraltetem Hagelschaden und

Wartungsnotwendigkeit steht noch aus. Nachfolgende vier Aufnahmen zeigen den Sanierungserfolg der so markanten Türme des Gebäudes.



In einem weiteren Sanierungsschritt müssen, die Verklebung von Sandsteinen, der Austausch der defekten Backsteine sowie die Fugensanierung erfolgen. Hierzu bedarf es einer Mindest-Temperatur von 5° Celsius über einen längeren Zeitraum. Diese Maßnahme konnte damit noch nicht ausgeführt werden, ist allerdings zur Fertigstellung dieses ersten Sanierungsabschnittes und somit auch aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zu Ende zu bringen.

Die Sicherung über den Winter 2021/2022 erfolgte minimalinvestiv und vorbereitend für die Fortsetzung der begonnenen Sanierung. Um den Eingangsbereich über den Winter zu nutzen, wurden somit folgende Maßnahmen (Temporäre Sicherungsvorkehrungen) vorgenommen:

- Sichern der geschädigten Sandsteinelemente (Netz),
- 3 x Nadeln von Naturstein,

- Wasserableitung und Fensteranschlüsse provisorisch hergestellt.



Um sich ein Bild zu machen, wie das Alte Rathaus nach der Sanierung und Herstellung der Verfassung aussehen könnte, wurde eine Musterfläche mit Verfassung (linke Seite Eingang) hergestellt.



Für die reine Fassadensanierung mit Gerüstbau und Bauüberwachung wurden entsprechend einer Kostenberechnung für die HH-Planung 2022 der beauftragten Architektin vom 27.07.2021 ein Gesamtbetrag i. H. v. **191.495,99 €/brutto** ermittelt. Da ein akuter Handlungsbedarf für den Eingangsbereich des „Alten Rathauses“ bestand, wurden hiervon dann die anteiligen Kosten für den Eingangsbereich herausgelöst. Nach der vorliegenden Kostenberechnung belaufen sich diese auf 41.114,50 €/brutto. Die Kostenansätze können voraussichtlich nicht eingehalten werden. Die genannten Beträge verstehen sich vorbehaltlich der bereits erwähnten Überprüfung nach Gerüststellung sowie der Feststellung der tatsächlichen Beschädigungen nach Ablösung der Farbe und Herauslösen des Fugenmaterials. Die Kostenschätzung der Sanierung der Außenfassade ist im Rahmen einer Kostenfortschreibung unter Beachtung der stetig steigenden Baukosten zu sehen.

Nach Absprache mit Architektin Göllner wurde -wie bereits erwähnt- zunächst die Fassadensanierung des Eingangsbereiches nach erfolgter Ausschreibung beauftragt. Gerade der Eingangsbereich war durch herabstürzende Putzteile, teilweise witterungsbedingt loses Steinmaterial auf dem Gesims, extrem belastet und stellte im Nachhinein betrachtet eine Gefahr für Fußgängerinnen und Fußgänger dar.

Wie auf Seite 7 beschrieben, konnten die bereits beauftragten Maßnahmen witterungsbedingt noch nicht abgeschlossen werden.

Die **Fassadensanierung** für den **Eingangsbereich** verursacht -ohne Baunebenkosten- bis zur Fertigstellung voraussichtlich noch nachfolgend dargestellte Kosten:

Nr.	Maßnahme	Angebot	Kosten	Auftrag erteilt:
1	Gerüstbau	Kostenschätzung	5.200,00 €	nein
2	Fassade, Fugentfernung und	liegt vor	11.120,00 €	Beauftragt

	Neuverfugung, Ersatz Mauerwerksteine			
3	Fassade, Verklebung und Rissbehandlung Sandstein	liegt vor	17.493,00 €	nein
4	Spenglerarbeiten	liegt vor	3.500,00 €	Beauftragt
5	Fenster Eingangsbereich	Kostenschätzung	3.850,00 €	nein
	Gesamt:		41.163,00 €	

Es darf an dieser Stelle noch einmal erwähnt werden, dass die auszutauschenden beschädigten Backsteine gesondert hergestellt werden müssen. Außerdem muss das Gesims sowie das Ornament von einem Steinmetz bearbeitet werden, so dass die Gefahr von abbröckelnden Steinteilen nicht mehr besteht.

Es kann festgehalten werden, dass die Kosten für die Sanierung der Außenfassade im Rahmen der von Architektin Göllner während der Baumaßnahme zu führende Kostenfortschreibung angepasst werden müssen.

Eine über die üblichen Unterhaltungsmaßnahmen hinausgehende Sanierung der Innenräume des „Alten Rathauses“ ist und war seitens der Verwaltung nicht vorgesehen. Letztlich geht es um den langfristigen Erhalt des historischen Gebäudes, der nur über die bereits erfolgte Trocknung der Kellerbereiche sowie die Sanierung der Außenfassade, den Austausch der Fenster sowie die eventuell notwendigen Erneuerungen am Dach, ermöglicht werden kann.

Durch die nunmehr vorliegenden Rechnungen der mit der Sanierung der Außenfassade beauftragten Firmen kann gesagt werden, dass die Sanierung des Eingangsturms des „Alten Rathauses“ im Rahmen der Haushaltsausgabereise auf jeden Fall umgesetzt werden könnte. Der schleichende Zerfall der historischen Außenfassade wäre somit vermeidbar. Die Verwaltung bittet darum, unter Verwendung eines Teils der bestehenden Haushaltsreste die Sanierung der Außenfassade für den Eingangsturm ab den passenden Außentemperaturen fortsetzen zu dürfen.

III. Finanzielle Auswirkungen:

- siehe Sachdarstellung-

Wehrheim, den 22.02.2022

Gez. Gregor Sommer,
Bürgermeister