

	<b>Gemeindevorstandsvorlage</b>	
	<b>Vorlagen-Nr.:</b> GV/0074/2021-2026	<b>Vorlagenbearbeitung:</b> Christina Hahn
<b>Aktenzeichen:</b> FD III/2.620-20	<b>Federführung:</b> Fachdienst III/2	<b>Datum:</b> 07.06.2022

### Sanierung Rathaus Niedernhausen - Vorstellung der Planung und Baubeschluss

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Behandlung</b>
Gemeindevorstand	nicht öffentlich
Beirat für Menschen mit Behinderung	öffentlich
Ortsbeirat Niedernhausen	öffentlich
Bauausschuss	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich
Gemeindevertretung	öffentlich

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Den einzelnen Bauabschnitten und den geplanten Maßnahmen zur Sanierung des Rathauses wird zugestimmt
2. Die grobe Kostenschätzung in Höhe von 2,2 Mio. brutto wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Bauleistungen auszuschreiben.
4. Die Kostenfeststellung ist nach Abschluss der Baumaßnahme der Gemeindevertretung zur Kenntnis zu geben.

Reimann  
Bürgermeister

## **Finanzielle Auswirkung:**

Teilhaushalt: 1110 Gemeindeorgane und Verwaltungssteuerung  
Sachkonto / I-Nr.: I-Nr. 1110.318  
Auftrags-Nr.: ---

In der Haushalts- und Finanzplanung 2022ff. sind die entsprechenden Mittel bereitzustellen.

## **Sachverhalt:**

### **1. Allgemein**

Das ursprüngliche Gebäude wurde als Schule im Jahr 1903 anstelle eines früheren Schulgebäudes mit Bürgermeisterei am damaligen Ortsrand errichtet. In den 50er Jahren erfolgte ein erster Anbau als seitlicher Flügel in Richtung Nordwest entlang der Idsteiner Straße. Durch die Erweiterung mit Umbau des Bestandsgebäudes zwischen 1977 und 1981 erlangte das Gebäude sein heutiges Erscheinungsbild. So sind der mittig eingelegte Hauptzugang mit einem zweiten Flügelbauwerk und rechtwinkelig angeordnetem Ratssaaltrakt entstanden.

Das Gebäude ist aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen als Kulturdenkmal eingestuft worden. Da das Innere des Gebäudes durch erfolgte Renovierungsmaßnahmen zu stark verändert wurde, bezieht sich der Denkmalschutz ausschließlich auf die Gebäudehülle.

Inzwischen besteht nach 40 Jahren Nutzungszeit umfassender Sanierungsbedarf.

2016/17 wurden kleinere Teilbereiche des Rathauses instandgesetzt (Oberflächen, Innentüren, Beleuchtung und Elektrik im Bereich Fachdienst I/3 im OG sowie Bereich Fachdienst I/2 im DG). Erneuert wurden zudem in den letzten Jahren die Teeküchen. Die vorhandenen Parkettböden im Ratssaal und im EG, FD II/1 wurden 2018 bzw. 2021 abgeschliffen. Von Malerarbeiten oder Reparaturen abgesehen, wurden seit 1982 keine Instandsetzungen und Sanierungen durchgeführt. Die gesamte Optik des Rathauses wirkt verschlissen und veraltet und für Bürger/innen, Beschäftigte und Besucher/innen wenig einladend.

Durch den Fachdienst III/2 „Gebäude- und Liegenschaftsmanagement“ der Gemeindeverwaltung wurde ein Konzept zur Sanierung erstellt und eine Kostenschätzung erarbeitet. Die gesamte weitere Planung und Bauleitung würde mit eigenem Personal durchgeführt werden, lediglich im Bereich der Elektrotechnik bedarf es wegen der speziellen Kenntnisse u.a. im Bereich der Sicherheits- und Warnsysteme der Hinzuziehung eines Fachingenieurs. Hierzu wurde durch den Gemeindevorstand das Büro ITG aus Hochheim beauftragt.

### **2. Sanierungsbedarf**

Sanierungsbedarf besteht in folgenden Bereichen:

#### **2.1 Gebäudehülle**

Die Holzfenster stammen noch aus der Zeit des umfassenden Umbaus mit Erweiterung – 1981 und sind somit inzwischen 40 Jahre alt, verwittert und verzogen und entsprechen bei weitem nicht mehr heutigen energetischen Anforderungen. Sehr hohe Energieverluste und

teils auch Zugluft in den Büros sind die Folge. Durch den fehlenden Sonnenschutz heizen sich die Räumlichkeiten im Sommer sehr stark auf, mit negativen Folgen für die Gesundheit und die Produktivität der Gemeindebediensteten. Der Putz ist in einigen Bereichen beschädigt, der Farbanstrich erneuerungsbedürftig.

Aufgrund der Einstufung als Denkmalobjekt kommt eine außenliegende Dämmung / Wärmedämmverbundsystem nicht infrage. Eine Innendämmung wäre zwar möglich, jedoch ist eine Amortisation der Kosten in Höhe von rd. 160.000 Euro bei Einsparungen bei Heizkosten von lediglich 2.000-3.000 Euro/Jahr nicht zu erzielen. Somit ist auch diese Variante letztlich nicht zielführend.

## **2.2 Brandschutz**

Die Brandschutztüren in den Fluren sind ebenfalls 40 Jahre alt und entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen. Ersatzteile sind nicht mehr verfügbar, teils sind die Türen inzwischen so stark verschlissen, dass selbst Einstellarbeiten für eine sichere Schließung nicht mehr möglich sind. Neben Brandschutzproblemen besteht hier auch die Gefahr, dass unbefugte Personen das Rathaus betreten könnten.

*Die Türen zwischen den nordöstlichen Fluren und dem notwendigen Treppenraum sind als historische Rauchschutztüren ohne Prüfplakette ausgebildet. Hierbei handelt es sich um Drahtglastüren, die teilweise beschädigte Fallen haben, sodass die Tür nicht geschlossen gehalten wird. Derartige Treppenraumtüren erfüllen im Bestand keinerlei Funktion und müssen kurzfristig ausgetauscht werden (Brandschutzgutachten, ST-Brandschutz Wiesbaden, S. 13).*

Die Unterverteilungen der Elektrik befinden sich ohne Abschottung in den Fluchtwegen, was heute keinesfalls mehr zulässig ist. Ebenso müssen alle Leitungen und Leitungsdurchführungen in den Fluren zum Vermeiden von gefährlichen Bränden im Zwischendeckenbereich ordnungsgemäß gemäß Leitungs- und Anlagenrichtlinie abgeschottet werden. Derzeit ist außerdem ausweislich des Brandschutzgutachtens der zweite Rettungsweg im 1. OG und DG nicht sichergestellt. Die notwendige Fluchtwegebeleuchtung ist nicht vorhanden und es existieren zudem nur vereinzelte Rauchmelder.

Die Brand-Hausalarmanlage ist veraltet und muss ausgetauscht werden.

## **2.3 Elektrik allgemein**

Die Allgemeinbeleuchtung besteht teils noch aus alten Leuchtstoffröhren mit hohem Energieverbrauch.

Die veraltete und zu Fehlalarmen neigende Einbruchsmeldeanlage muss austauscht werden.

## **2.4 Barrierefreiheit**

Das Rathaus ist bisher trotz seiner Funktion als zentrale Anlaufstelle für Bürgerinnen und Bürger nicht gänzlich barrierefrei zugänglich. Die Haupteingangstür entspricht nicht den Anforderungen an Barrierefreiheit und es existieren keine behindertengerechten Toiletten im Gebäude.

## 2.5 Oberflächen

Die Oberflächen (Böden, Wände, Innentüren, Decken) der meisten Räume, ausgenommen die 2016/17 bereits renovierten, sind stark verschlissen, verfärbt/verschmutzt und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an moderne Arbeitsplätze.

Der Ratssaal wird in seiner heutigen Gestaltung weitestgehend erhalten. Die Möblierung soll jedoch erneuert werden.

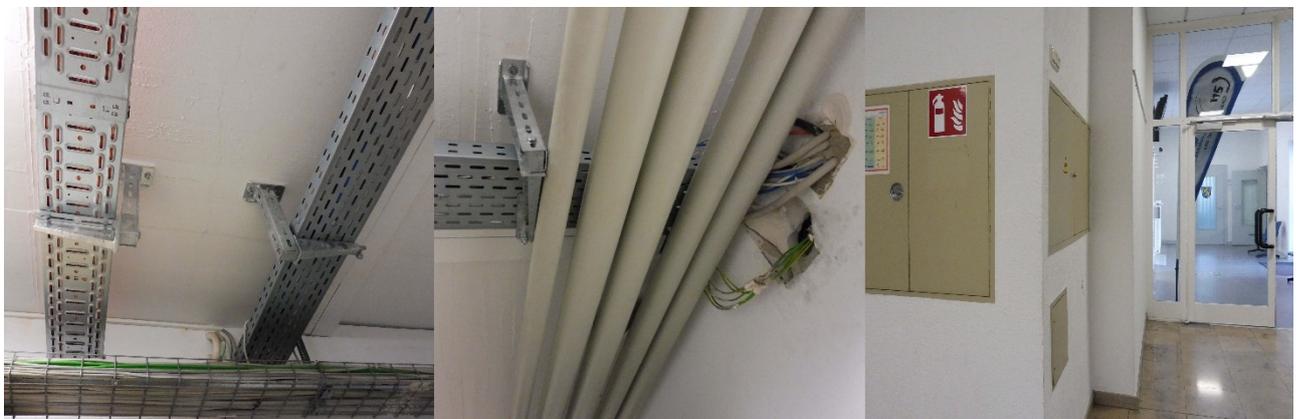
## 2.6 Rathausempfang

Die heutige Gestaltung des Rathausempfanges durch ein kleines vollverglastes Sichtfenster in Richtung des Windfanges wirkt auf die Besucherinnen und Besucher abweisend und nicht mehr zeitgemäß für eine moderne Kommunalverwaltung.

*Beispiele für die Dringlichkeit und Notwendigkeit der vorgesehenen Baumaßnahmen:*



1. Massive, witterungsbedingte Schäden an Holzfenstern, hohe Wärmeverluste, Zugluft in den Büros, starke Aufheizung im Sommer



2. Unzulässige Brandlasten durch nicht abgetrennte Elektro-Unterverteilungen im Treppenraum und im notwendigen Flur / mangelhafte, 40 Jahre alte Brandschutztüren, die aktuelle Brandschutzanforderungen nicht erfüllen, unzulässige

## Leitungsführung in den Fluchtwegen ohne Schottung



3. Trennwände schadstoffbelastet mit einem unzureichenden Schallschutzanforderungen, altersbedingte Abnutzung von Oberflächen





#### 5. Alte Rauchschutztür mit Mängeln

### 3. Raumbedarf / Frage eines Anbaus

2025 soll die Gemeindebücherei in das neue Mensagebäude der Theißtalschule umziehen. Damit werden die bisherigen Räumlichkeiten im Dachgeschoss des Rathauses mit einer Größe von 78 m<sup>2</sup> frei und können in drei Büros mit insgesamt bis zu acht zusätzlichen Arbeitsplätzen umgewandelt werden. Aus Sicht der Gemeindeverwaltung deckt dies mittelfristig den weiteren Raumbedarf der Verwaltung ab. Zudem ergeben sich eventuell durch Remote Working („Homeoffice“ oder „Mobiles Arbeiten“) Möglichkeiten, den Raumbedarf für die Verwaltung zu reduzieren, was auch pandemieunabhängig zukünftig verstärkt genutzt wird.

Ein sehr kostenintensiver Anbau an das Rathaus – welcher technisch möglich wäre – ist damit nicht erforderlich und sollte auch aufgrund vieler weiterer anstehenden Investitionen in den nächsten Jahren auch vorerst nicht ins Auge gefasst werden.

Dennoch werden sämtliche Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Rathausgebäude so geplant und ausgeführt, dass im Falle eines langfristigen Anbaus ein erneuter Eingriff in die dann sanierte Bausubstanz nicht mehr erforderlich ist.

### 4. Bildung von Bauabschnitten

Durch die Bildung von mehreren kleinen Bauabschnitten wird die Aufrechterhaltung des laufenden Verwaltungsbetriebes auch während der Umbauarbeiten sichergestellt. Dabei ist es das Ziel, auf kostenintensive Zwischenlösungen durch Bürocontainer möglichst zu verzichten.

### Vorbereitende Maßnahmen 2022

- Vorstellung des Konzepts und der zeitlichen Abläufe in den Gremien
- Abruf der weiteren Leistungsphasen 5 - 9 der Elektro-Fachplanung

- Entwicklung eines Konzepts für die Fassadensanierung in Abstimmung mit der Denkmalbehörde auf Grund einer im Herbst 2021 durchgeführten denkmalerischen Untersuchung der Außenwandbeschichtung für die Feststellung der ursprünglichen Farbfassung – erledigt; Farbfassung wird noch abgestimmt
- Ausschreibung der Fassadensanierung durch FD III/2 und Vergabe der Leistung
- Ausschreibung der Brandschutztüren, die die Nutzungseinheiten vom notwendigen Treppenraum trennen und weiterer Brandschutzmaßnahmen gemäß Brandschutzgutachten / ggf. Vergabe der Leistung

### **1. Bauabschnitt (BA) 2023 – Brandmeldeanlage / Sicherheitsbeleuchtung / sonstige Brandschutzmaßnahmen**

- Komplette Erneuerung der sicherheitstechnischen Anlagen – Brand- und Einbruchmeldung und Sicherheitsbeleuchtung gemäß Fachplanung und Kostenberechnung ITG – Ingenieurteam für Technische Gebäudeausstattung Hochheim (s. Anlage)
- Austausch von Elektroinstallationen im Einzelfall
- Brandschutztechnische Abschottung der Elektro-Unterverteilungen in den Fluchtwegen (Foyer)

### **2. Bauabschnitt (BA) 2023 – Gebäudehülle / Fassade / Glasbrandschutztüren**

- Holzfenster austauschen
- Außenwände mit einem neuen Anstrich versehen ggf. Schäden am Putz im Vorfeld ausbessern
- Erhaltung der Bleiverglasungen im Treppenhaus und Ratssaal und instandsetzende Maßnahmen gemäß Ausschreibung
- Anbringen eines außenliegenden, textilen und denkmalgerechten Sonnenschutzes (ggf. elektrisch betrieben) die damit zusammenhängenden Elektroarbeiten falls zutreffend gemäß Fachplanung
- Elektroarbeiten in Zusammenhang mit der Erneuerung des Blitzschutzes im Dachbereich gemäß Fachplanung
- Erneuerung des innenliegenden Blendschutzes (Vertikal-Lamellenanlagen) wegen Überalterung in manchen Büroräumlichkeiten
- Glas-Brandschutztüren zwischen Nutzungseinheiten austauschen / Brandschutzmaßnahmen im UG durchführen

### **3. Bauabschnitt (BA) 2024 – Treppenhaus / Sanitäranlage / Eingang- und Empfangsbereich**

- Sanierung der WC-Anlagen im EG (barrierefrei nach DIN 18040-1), OG und DG
- Foyer – Bereich EG Umbau Eingangs – und Eingangsbereich, Empfang gemäß Brandschutzkonzept. Der Rathausempfang soll dabei künftig in Form eines offenen

Empfangstresens erfolgen, die bisherige Situation mit einem kleinen Sichtfenster in den Windfang ist nicht mehr zeitgemäß und wirkt sehr abweisend.

#### **4. Bauabschnitt (BA) 2024 – Nutzungseinheit EG FB III und FD II/2**

- Abbruch der Systemtrennwände und Schrankwände, da schadstoffbelastet und Schallschutzanforderungen nicht mehr erfüllt sind
- Einbau von neuen Trockenbauwänden zum Flurbereich und zwischen den einzelnen Büros gemäß interner Planung
- Erneuerung der Oberflächen im Flur und den Büros (Wände streichen/tapezieren, neuer Bodenbelag, neue abgehängte Decken, Austausch der Innentüren)
- LED-Beleuchtung
- Schottung der Verkabelungen in den Fluren

#### **5. Bauabschnitt (BA) 2024 – Nutzungseinheit OG FD I/1, Bürgermeisterbüro, Ratssaal**

Büros und Flur: Erneuerung der Oberflächen, Austausch der Innentüren, LED-Beleuchtung  
Der Ratssaal soll im Wesentlichen unverändert erhalten bleiben.

#### **6. Bauabschnitt (BA) 2025 – Nutzungseinheit EG FD II/1 (Ordnungsamt)**

- Ggf. vorbereitende Maßnahmen für die spätere Unterteilung des Bürgerbüros in kleinere Büroräumlichkeiten. Eine Auslagerung des Bürgerbüros in externe Räumlichkeiten ist so im Bedarfsfall jederzeit möglich.
- Büros und Flur Erneuerung der Oberflächen, Austausch der Innentüren, LED-Beleuchtung

#### **7. Bauabschnitt (BA) 2025 – Nutzungseinheit DG Bibliothek, Büros FD III/2 und FD I/1**

- Nach Auszug der Bibliothek: Unterteilung der bisherigen Bibliotheksräume in kleinere Büroräume
- Büros und Flure: Erneuerung der Oberflächen, Austausch der Innentüren, LED-Beleuchtung

#### **8. Bauabschnitt (BA) 2025 – Sonstiges**

- Austausch der Betriebsmittel – z.B. Leuchtmittel falls notwendig, schrittweise auf LED umsetzen
- Erstellung eines Leit- und Orientierungssystems

Die Kostenschätzung befindet sich in der Anlage 1.

Die genauen Kosten für die notwendigen Elektroarbeiten wurden vom Fachplaner ITG ermittelt (Anlage 2). Es werden für die o.g. Baumaßnahmen die folgenden Baukosten geschätzt:

Haushalt 2023 **1.100.000,-**

Haushalt 2024 **700.000,-**

Haushalt 2025 **400.000,-**

**Summe: 2.200.000,-**

Es wird **ausdrücklich** darauf hingewiesen, dass angesichts der aktuellen Baupreisentwicklung erhebliche Unsicherheiten bei Baukostenschätzungen für die Folgejahre bestehen.

Das Brandschutzgutachten kann gerne im Fachdienst III/2 eingesehen werden.

Dipl.-Ing. Grein  
Fachbereichsleitung III

Dipl.-Ing. (FH) Hahn  
Fachdienst III/2

**Anlagen:**

Aktenvermerk Kosten allgemein  
Kostenberechnung Elektroarbeiten ITG Hochheim