

	<b>Gemeindevorstandsvorlage</b>	
	<b>Vorlagen-Nr.:</b> GV/0074/2021-2026/1	<b>Vorlagenbearbeitung:</b> Christina Hahn
<b>Aktenzeichen:</b> FD III/2.620-20	<b>Federführung:</b> Fachdienst III/2	<b>Datum:</b> 24.08.2022

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

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

### Sanierung Rathaus Niedernhausen - Vorstellung der Planung und Baubeschluss Ergebnisse zum Änderungsantrag

Beratungsfolge	Behandlung
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:

Die Stellungnahme des Fachdienstes III/2 zum Änderungsantrag zur Vorlage GV/0074/2021-2026 vom 09.07.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Joachim Reimann  
Bürgermeister

## **Sachverhalt:**

Die Verwaltung wurde gemäß einem Änderungsantrag zur Vorlage 0074/2021-2026 gebeten, verschiedene Punkte bei der geplanten Rathaussanierung zu überprüfen. Im Ergebnis kann wie folgt berichtet werden.

a)

**Zu den einzelnen Bauabschnitten: Die Sanierung der WC-Anlagen im EG (barrierefrei nach DIN 18040-1) soll vom 3. Bauabschnitt 2024 in den 2. Bauabschnitt 2023 vorgezogen werden. Sofern wirtschaftlich ratsam, kann auch die Sanierung der WC-Anlagen im OG und DG in den 2. Bauabschnitt gezogen werden.**

Die Sanierung der Sanitäranlagen erfolgt aus wirtschaftlichen- und ausführungstechnischen Gründen in allen Geschossen gleichzeitig. Im Jahr 2023 ist die Umsetzung der umfangreichen Bauabschnitte eins und zwei vorgesehen, die vor allem die wichtige Erneuerung der sicherheitsrelevanten Anlagen, den Austausch der alten Holzfenster und das Anbringen eines außenliegenden Sonnenschutzes beinhalten.

Alle Baumaßnahmen erfolgen während des laufenden Betriebs. Neben den o.g. Maßnahmen ist die zusätzliche Belastung durch einen parallel verlaufenden Umbau der Sanitäranlagen für die Mitarbeiter, die Besucher sowie die interne Projektbearbeitung (Planung, Ausschreibung, Vergabe und Koordination aller Leistungen) nicht zielführend.

Gemäß dem aktuellen Rahmenterminplan wird es möglich sein, Ende 2023 mit der Erneuerung der Sanitäranlagen zu beginnen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass während der Sanierung ein Sanitärcontainer im Außenbereich aufgestellt wird. Aus diesem Grund sind die wärmeren Jahreszeiten für die Umsetzung der Maßnahme besser geeignet.

b)

**Zu den geplanten Maßnahmen Gebäudehülle,  
hier: Wärmeschutz / Energiebilanzierung:**

b1)

**Die Decke über OG des Anbaus der 1950er-Jahre entlang der Idsteiner Straße soll gemäß § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG, „Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes“) wirtschaftlich gedämmt werden.**

Das Dämmen der obersten Geschossdecke zum Dachboden im Bereich des Anbaus der 1950er-Jahre ist parallel zur durchgeführten Erneuerung der Oberflächen im OG1 und OG2 im Jahr 2017 bereits erfolgt.

b2)

**Der gesamte Anbau der 1950er-Jahre unterliegt nicht den Vorgaben der Denkmalpflege bezüglich der mitgeteilten Versagung einer außenliegenden Wärmedämmung. Daher soll hier eine wirtschaftliche Sanierungslösung mit Wärmedämmung entwickelt werden, für welche auch eine gegenüber dem Hauptbau akzentuierende architektonische Formsprache gewählt werden sollte.**

Das Rathausgebäude ist aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen nach § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes mit folgendem Begründungstext als Kulturdenkmal eingetragen worden:

*"1903 als Schule anstelle eines früheren Schulgebäudes mit Bürgermeisterei am damaligen Ortsrand errichtet; 1977 erweitert, 1981 fertiggestellt. Breitgelagerter Putzbau, dominierender Mittelrisalit mit abgewalmtem Giebel und Balkon über dem Eingang. Besonders die Dachformen mit Fußwalmen zeigen Jugendstileinflüsse. Fassadengliederung durch Ecklisenen und Blendrahmen; Stichbogenfenster. An der Schmalseite Uhrengaube, darunter Konsolstein mit Baudatum am First kleines Dachtürmchen. Jüngere Anbauten. Derzeit unbefriedigendes städtebauliches Umfeld (Straßenkreuzung ohne räumliche Fassung)."*

Der Paragraph § 18 HDSchG regelt welche Maßnahmen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedürfen. Der sogenannte Umgebungsschutz wird in § 18 Abs. 2 HDSchG von Kulturdenkmälern geregelt. Gemäß § 18 Abs. 2 HDSchG bedarf es der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wenn in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden sollen, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

Der Anbau ist nicht als Kulturdenkmal eingetragen. Nach Rücksprache mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden gilt hier aber der Umgebungsschutz des Hauptgebäudes. Der Anbau aus 1952 orientiert sich in seiner Fassadengestaltung an den Hauptbau (Gestaltung der Fenster, Farbigkeit) Dies ist bei der Sanierung zu beachten (Anpassung Fenster, Sockel). Aus diesem Grund kommt aus Sicht der Denkmalbehörden in Wiesbaden und Bad Schwalbach eine Außendämmung nicht in Frage.

### **b3)**

**Zum geplanten Erhalt der bleiverglasten Fenster des Treppenhauses und des Ratssaals ohne wärmedämmende Maßnahmen wird um Aufklärung gebeten, inwieweit dieses Vorgehen den Anforderungen des § 48 GEG („Anforderungen an ein bestehendes Gebäude bei Änderung“/10%-Regelung) entspricht, da aus technischer und denkmalpflegerischer Sicht eine Transponierung der verbleiten Bauteile in eine zeitgemäße Dreifachverglasung gängige Praxis ist.**

Grundsätzlich gilt gemäß § 48 GEG, dass die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt werden müssen, es sei denn, die geplanten Änderungen von Außenbauteilen betreffen nicht mehr als 10 % der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe des Gebäudes.

Im Falle von Baudenkmalern kann jedoch gemäß § 105 GEG von den Anforderungen dieses Gesetzes abgewichen werden. Dies ist wiederum dann der Fall, wenn bei einem Baudenkmal die Erfüllung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes die Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmalers beeinträchtigen oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen würden.

Die Erhaltung der bleiverglasten Fenster ist aktuell aus vorwiegend wirtschaftlichen Gründen geplant, da eine Transponierung von alten Bleiverglasungen in neuen Fenstern ein kostspieliges und aufwendiges Verfahren ist. Die Zustimmung der Denkmalbehörden über die Erhaltung und die Instandsetzung der bleiverglasten Fenster liegt der Gemeinde vor.

Es wird vorgeschlagen, die Transponierung der Bleiverglasungen im Treppenhaus und im Ratssaal in neuen Fensterelementen alternativ ins Leistungsverzeichnis der Fensterarbeiten aufzunehmen, um zu einem späteren Zeitpunkt eine Entscheidung über die Umsetzung der Transponierung unter Abwägung aller Für und Wider treffen zu können.

### **b4)**

**In Anbetracht des hohen Sowieso-Aufwandes zu Fassadensanierung soll durch Unterstützung einer sachverständigen Person im HOAI-Leistungsbild Wärmeschutz / Energiebilanzierung die Wirtschaftlichkeit einer denkmalpflegegerechten Ausführung**

**mit einem Wärmedämmputz untersucht werden.**

Nach Rücksprache mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden sind die seit der Errichtung der ehemaligen Schule im Jahr 1903 entstandenen Farbschichten an der Außenfassade zu erhalten. Aus diesem Grund ist auch ein Wärmedämmputz an der Außenfassade aus Sicht der Denkmalschutzbehörden nicht akzeptabel und nicht im Sinne der Denkmalpflege.

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