



Regionales Gebäudemanagement

Diverse Sanierungsarbeiten am Rathaus und am Ratskeller

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Bauausschuss	Ö	03.09.2020	Entscheidung

Beschlussentwurf:

Der Bauausschuss beschließt die Freigabe der Sanierungsmaßnahmen am Rathausgebäude. Die Summe der benötigten und im Haushalt bereit gestellten Mittel zur Umsetzung der Maßnahmen beträgt 1.263.000 €.

Als erster Schritt werden zunächst die Planungsleistungen ausgeschrieben und beauftragt. Bestandteil der Planungsleistung ist die Untersuchung zum möglichen Ausbau des Dachgeschosses mit einer Dachgaube, um die Nutzung als Bürofläche zu ermöglichen. Das Planungsergebnis zum Dachausbau wird vor der weiteren Beauftragung dem Bauausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Sanierungsmaßnahmen werden danach vergaberechtskonform ausgeschrieben und beauftragt.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushalt 2020 bis 2021 waren Mittel von 1.175.000 € eingeplant und vom Haupt- und Finanzausschuss in der Sitzung vom 19.05.2020 (TOP 1.5.4 Umsetzung Raumkonzept) weitere 88.000 € bewilligt worden für die zusätzliche Planung zum Ausbau des Dachgeschosses zum Innenhof.

Demografische und inklusive Auswirkungen:

Durch den Einbau eines öffentlichen Behinderten-WCs wird die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt der Hansestadt Wipperfürth verbessert.

Begründung:

Bei den Sanierungsmaßnahmen am Rathausgebäude handelt es sich um eine Bündelung verschiedener Maßnahmen:

- Denkmalgerechte Sanierung der Dachfläche von ca. 900m², inklusive Sanierung der Dachgauben (15 Stück), der breiten Schieferfirste und Grate, des

Glockenturmes und der Dachentwässerung. Außerdem müssen in die Dachfläche nach aktuellem Brandschutzkonzept Fluchtfenster in Form von Ausstiegsfenstern mit Podest eingebaut werden und die obere Geschossdecke gedämmt werden. Auch ist zu prüfen wie eine Verbesserung der Wärmedämmung im Bereich der Büros und der Dachhäuschen denkmalgerecht durchgeführt werden kann. Geschätzte Kosten: brutto 650.000,- €.

- Die Verwaltung benötigt dringend weitere Büroflächen. Im Zuge der Dachsanierung soll daher geprüft werden, ob auf der rückwärtigen Seite ein Dachausbau für eine Büronutzung erfolgen kann. Dies wurde mit der Denkmalbehörde vorbesprochen, grundsätzlich wird die Maßnahme zunächst nicht abgelehnt. Eine Stellungnahme kann jedoch erst nach der Einreichung einer Genehmigungsplanung erfolgen. Auch die statischen Erfordernisse müssen im Vorfeld geprüft werden. Grob geschätzte Kosten für die Planungen 88.000 €. Im Vorfeld konnte die „Druckerei“ im Sockelgeschoss zu einem Drei-Mann-Büro umgebaut werden, die Kosten beliefen sich auf 9.528 €.

-Die denkmalgeschützten Eichenfenster sind zu überarbeiten und streichen. Bei einigen Fenstern könnte ein Austausch die einzige sinnvolle Lösung sein. Geschätzte Kosten 60.000,- €.

-Aus einem bestehenden Brandschutzkonzept sind noch Maßnahmen umzusetzen. Das sind der Austausch von einigen Türanlagen, Ertüchtigung einzelner Wände und Bauabschnitte zu Feuerwiderstandsklasse F90. Geschätzte Kosten: brutto 100.000,- €.

-Der Balkon vor dem Rathaus zum Marktplatz mit Freitreppen und Balustrade muss neu abgedichtet werden. Abbau des Plattenbelages und der Treppenstufen zwischen aufgehendem Mauerwerk und Balustrade. Die Balustrade kann nicht abgebaut werden. Abdichtung der darunter liegenden Flächen und Aufbringen eines neuen Plattenbelages und neuer Treppenstufen. Geschätzte Kosten: brutto 150.000,- €.

-Es ist geplant im Bereich des Sockelgeschosses, eine öffentliche, behindertengerechte Toilettenanlage mit **Barriere armen!** Zugang von der Marktstraße aus durch den Durchgang, einzubauen. Hier müssen die Örtlichkeiten geprüft werden und Lösungen erarbeitet werden. Geplante Kosten: brutto 80.000,- €.

-Die von der Gaststätte Ratskeller genutzte Spülküche ist ein nachträglich im Innenhof des Rathauses errichteter Anbau, Dieser Anbau ist energetisch zu ertüchtigen, das heißt Wände Sockel und Dach sind zu energetisch zu sanieren. Geschätzte Kosten: brutto 75.000,- €.

-Die Heizungsanlage mit Kessel, Brenner und Verteiler- und Mischerblock und der Steuerung werden erneuert. Dieser Teil der Maßnahme wird vorgezogen und nicht Teil der Architektenleistung. Geplante Kosten: brutto 60.000,- €.

Bei der Planung der Maßnahmen muss, außer der Unteren Bauaufsicht auch die Denkmalbehörde mit einbezogen werden. Durch das Planungsbüro ist zu prüfen, ob für die Arbeiten, die durch Denkmalschutz aufwendiger werden, Fördermittel beantragt werden können.

Mitteleranschlagung im Haushalt:

Projektnr.	PG	Bezeichnung	2020	2021	Summe
Regionales Gebäudemanagement					
5100005	10103	Rathaus Dachsanierung und Wärmedämmung, Fenstererneuerung	360.000	350.000	798.000
		zusätzliche Planungsmittel	88.000		
5100005	10103	Rathaus: Heizung	60.000		60.000
5100005	10103	Rathaus: Brandschutz	100.000		100.000
5100005	10103	Rathaus: Ballustrade zum Marktplatz	150.000		150.000
5100005	10103	Rathaus: Öffentliche Toilette Innenhof	80.000		80.000
5100005	10103	Rathaus: Sanierung Ratskeller	75.000		75.000
			913.000	350.000	1.263.000

Anlagen:

Anlage 1 - Skizze zum Dachausbau

Anlage 2 - Fotos zur Gesamtsituation