

Amt:
Amt für Gebäudemanagement

Amtsleiter/in: Nina Fänger

Sachbearbeiter/in:
Frank Marohn

Bürgermeister Dirk Oestringer

Sanierung Altes Rathaus - Baubeschluss

Info: Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 03.05.2023 den Projektbeschluss zur Sanierung des Alten Rathauses beschlossen und die Verwaltung mit der Planung bis Leistungsphase 4 beauftragt.

Gemäß dem Projektbeschluss ist im Erdgeschoss eine öffentliche - eingeschränkte gastronomische Nutzung vorgesehen. Die geplante Außengastronomie soll zur Belebung des Rathausplatzes beitragen. In den oberen Geschossen sollen neben den Büroräumen für die Stadtverwaltung im alten Ratssaal ein Trauzimmer untergebracht werden. Der Einbau eines Aufzugs gewährleistet die barrierefreie Erschließung des Gebäudes. Für die anstehende Kernsanierung des Alten Rathauses soll nun auf Grundlage der abgeschlossenen Planung der Baubeschluss gefasst werden.

I. Beratungsfolge der Gemeinderatsvorlage

Gremium	zur	am	
Technischer Ausschuss	Vorberatung	07.07.2025	nicht öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	23.07.2025	öffentlich

II. Antrag

Der Gemeinderat wird gebeten, nach entsprechender Vorberatung durch den Technischen Ausschuss, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der Bietergemeinschaft *hotz+architekten PartGmbH* mit *becker+haindl architekten. stadtplaner PartGmbH* vom 11.06.2025 zu und fasst den Baubeschluss zu einer denkmalgerechten Kernsanierung des Alten Rathauses.
2. Der Antrag der FDP-Gemeinderatsgruppierung (Antrag-Nr. 01/2024) vom 26.01.2024 zur Unterbringung eines Trauzimmers im Alten Rathaus wird mit der vorgesehenen Planung als erledigt erklärt.
3. Der Gemeinderat nimmt die Kostenberechnung vom 06.06.2025 sowie die aktualisierte Terminplanung der Bietergemeinschaft zur Kenntnis.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des Entwurfs vom 11.06.2025 den Bauantrag gemäß HOAI Leistungsphase 4 einzureichen und nach Erteilung der entsprechenden Baugenehmigung die weiteren Schritte gemäß den Leistungsphasen 5 bis 9 der HOAI auszulösen.

III. Finanzielle Auswirkung

Finanzielle Auswirkungen		☒ Ja ☐ Nein
Veranschlagung der Maßnahme		
☐ im Ergebnishaushalt bei Kostenstelle/ Sachkonto	/	i. H. v. 0,00 €
☒ im Finanzhaushalt bei Investitionsauftrag	711240250001	i. H. v. 766.426,58 € (Verfügbare Mittel für 2025)
davon Ermächtigungsüberträge		i. H. v. 366.426,58 €
Projektkosten		i. H. v. 5.978.533,08 €
Zuschüsse Land		i. H. v. 2.857.083,79 €
Kosten liegen im Rahmen der vorgesehenen Gesamtkosten lt. Haushaltsplan		☐ Ja ☒ Nein
Bei Kostenüberschreitung gegenüber Haushaltsplan		
Über- oder außerplanmäßig?		☒ Ja ☐ Nein
		Ab 2026 ff
Deckungsvorschlag:		
Für die im Jahr 2025 vorgesehenen Maßnahmen (Vergabe von Abbruchleistungen sowie Gerüst-, Rohbau- und Dacharbeiten) stehen ausreichend Haushaltsmittel zur Verfügung. Die erforderlichen Mehrmittel werden im Rahmen der bevorstehenden Haushaltsplanberatungen für die kommenden Jahren eingeplant.		
☐ im Ergebnishaushalt bei Kostenstelle/Sachkonto	/	i. H. v. 0,00 €
☐ im Finanzhaushalt bei Investitionsauftrag		i. H. v. 0,00 €
☐ kein Deckungsvorschlag möglich		
Jährliche Folgekosten:		☒ Ja ☐ Nein
Ausgabe bei Kostenstelle/Sachkonto:	1124025006 div. Sachkonten	i. H. v. ca. 50.000 €
davon Abschreibungen	47110000	i. H. v. 119.570,66 €
Einnahmen aus Pachtzahlungen bei Kostenstelle/Sachkonto	1124025006 / 34110000	i. H. v ca. 24.000,00 €
Auflösung Zuschüsse	31610000	i. H. v. 57.141,68 €
Kosten zukünftiger Gebäudebetrieb	Aufwand brutto jährlich ca.	88.428,98 €

Förderung im Rahmen der Innenstadtsanierung

Im Rahmen der Bundesförderung für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ können Fördermittel abgerufen werden. Für das Alte Rathaus – ein eingetragenes Kulturdenkmal – gelten die Förderkonditionen für denkmalgeschützte kommunale Gebäude. Demnach sind 85 % der grundsätzlich förderfähigen Kosten auch zuwendungsfähig. Nicht zuwendungsfähig sind dabei insbesondere die Kosten der Kostengruppe KG 500 (Außenanlagen) und KG 600 (Ausstattung) gemäß DIN 276.

Von den zuwendungsfähigen Kosten erhält die Stadt eine Finanzhilfe in Höhe von 60 %, der kommunale Eigenanteil beträgt entsprechend 40 %. Die Fördersumme beträgt demnach rund 2.85 Mio. €.

13	Förderung Sanierung Innenstadt			
13.1	Projektkosten mit Risiko			5.978.533,08 €
13.2	KG 500 und KG 600 nicht förderfähig			376.408,00 €
13.3	Förderfähige Kosten			5.602.125,08 €
13.4	davon 15% nicht zuwendungsfähig	15,0%		840.318,76 €
13.5	85% zuwendungsfähige Kosten	85,0%		4.761.806,32 €
13.6	60% Rückzahlung Land	60,0%		2.857.083,79 €
13.7	40% Finanzierungsbedarf Gerlingen	40,0%		1.904.722,53 €
13.8	aus 13.2 nicht förderfähig			376.408,00 €
13.9	aus 13.4 nicht zuwendungsfähig			840.318,76 €
13.10	Finanzierung Gerlingen gesamt			3.121.449,29 €

Mitzeichnung Kämmerei

IV. Begründung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 03.05.2023 den Projektbeschluss zur Sanierung des Alten Rathauses beschlossen und die Verwaltung mit der Planung bis Leistungsphase 4 beauftragt. Die Vorgaben gemäß Projektbeschluss wurden in der vorliegenden Planung umgesetzt:

- Im Erdgeschoss: Eine öffentliche/eingeschränkte gastronomische Nutzung mit einem Außenbereich in Richtung Rathausplatz.
- Im 1. OG und DG: Büroflächen für die Stadtverwaltung.
- Gemäß Antrag FDP (Antrag-Nr. 01/2024) vom 26. Januar 2024: Die Unterbringung des Trausaals im Alten Rathaus.

Zur Auswahl der Fachplaner führte die Verwaltung ein EU-weites Vergabeverfahren durch. Die Beauftragung der erforderlichen Fachplanerleistungen erfolgte am 17.07.2024 durch den Gemeinderat (vgl. Vorlage Nr. 061/2024). Die vorliegende Vorlage stellt nun die Entwurfsplanung der Bietergemeinschaft *hotz+architekten PartGmbB* und *becker+haindl architekten. stadtplaner PartGmbB* vor, welche interdisziplinär mit allen Fachplanern erarbeitet wurde.

Unterschiedliche Nutzungen

Im Erdgeschoss ist eine eingeschränkte gastronomische Nutzung Bistro mit Nebenräumen und einer Vorbereitungsküche vorgesehen. Aufgrund der restriktiven denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen ist eine gastronomische Nutzung, z.B. in Form eines Restaurants, nicht möglich. Das Angebot einer eingeschränkten gastronomischen Nutzung umfasst das Aufwärmen von Speisen, das Zubereiten von kalten Gerichten sowie einen Ausschank. Die für den gastronomischen Betrieb erforderlichen Sanitärräume sind ebenfalls im Erdgeschoß untergebracht. Das Untergeschoss nimmt künftig das barrierefreie WC sowie die Toilettenanlagen für die in den Obergeschossen untergebrachten Büros auf. Ergänzend befinden sich dort ein Putz- und Ruheraum sowie die Technikräume für die Elektro- und HLS-Installationen (Heizung, Lüftung, Sanitär). Aufgrund der Barrierefreiheit des öffentlichen Gebäudes ist für den Einbau eines Aufzugs eine Erweiterung der Unterkellerung des Gebäudes notwendig.

Das Ober- und Dachgeschoss sind für eine Büronutzung vorgesehen. Der historische Sitzungssaal soll wiederhergestellt und als Trauzimmer genutzt werden. Das künftige Trauzimmer bietet ausreichend Platz für bis zu 30 Personen und soll für eine optimale Nutzflächenauslastung in trauungsfreien Zeiten als Besprechungsraum zur Verfügung stehen. Der nördliche Bereich des Saals wird durch eine Glaswand abgetrennt und als Büro genutzt.

Denkmalgerechter Erhalt

Zur Bestandserkundung und zur Sicherung der bauhistorisch relevanten Substanz als Verpflichtung gegenüber dem Denkmalamt und der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung fand vor Beginn der Planung eine enge Zusammenarbeit mit Restauratoren unterschiedlicher Fachrichtungen statt. Untersuchungen an freigelegten Putzflächen im Alten Rathaus ermöglichten die Datierung, Zustandsbewertung und Qualitätsbestimmung der Putze. Daraus wurden Restaurierungsvorschläge abgeleitet und die originale Farbgebung präzise rekonstruiert. Ein weiterer Restaurator untersuchte die bauhistorische Entwicklung des Alten Rathauses anhand von Unterlagen und Fotografien aus dem Stadtarchiv und erarbeitete die historischen Zusammenhänge. Im Alten Rathaus sind Fenster aus verschiedenen Bauzeiten erhalten, darunter Originale von 1828 sowie solche aus späteren Renovierungsphasen bis in die 2000er Jahre. Alle Fenster wurden restauratorisch erfasst und untersucht, der gesamte Fensterbestand ist bekannt und dokumentiert. Wie mit den Fenstern umgegangen werden soll, muss gemeinsam mit dem Denkmalamt geklärt werden. Die Verwaltung empfiehlt, die Fenster im gesamten Gebäude einheitlich zu gestalten und zu erneuern. Das Gebäude soll im 1. OG

und DG zu einem modernen Bürogebäude umgebaut werden, gleichzeitig soll die historische Substanz erhalten und gewürdigt werden. Alle Umbaumaßnahmen werden in Abstimmung mit dem Denkmalamt umgesetzt.

Außenbereich und Erschließung

An der Südseite des Alten Rathauses ist dem zukünftigen Bistro eine großzügige Außenterrasse mit Blick auf den Rathausplatz zugeordnet. Diese steigert die Attraktivität der gastronomischen Nutzung und belebt den Rathausplatz. Die übrigen Außenanlagen rund um das Gebäude bleiben im aktuellen Zustand erhalten. Dazu zählen der alte Baumbestand an der Westseite sowie der Urbanbrunnen am historischen Eingang an der Nordseite.

Das Alte Rathaus verfügt aufgrund seiner historischen Entwicklung über zwei Haupteingänge: Den historischen Eingang im Norden am Urbanbrunnen sowie den 1992 ergänzten Eingang vom Rathausplatz im Süden. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt künftig über eine neu eingebaute Treppe, die die bisherige Holzterasse ersetzt. Diese Maßnahme ist aufgrund von Nutzungsanforderungen und Brandschutzvorgaben notwendig. Der Außenbereich der Gastronomie ist über die bereits vorhandenen zwei Flügelausgänge zugänglich. Die Büroräume werden über den neu eingebauten Aufzug beziehungsweise die neue Treppe erschlossen.

Bauphysikalische Ertüchtigung

Das Dach wird saniert und vollständig gedämmt. Die Dachkonstruktion wird nach Bedarf und statischen Erfordernissen ertüchtigt. Die Dachgauben, die nachträglich in den Jahren um 1940 zum späteren Rathausplatz hin und 1990 mit der Wohnnutzung an der Nordseite zum Urbanbrunnen hin eingebaut wurden, müssen aufgrund von denkmalschutzrechtlichen Vorgaben rückgebaut und durch denkmalgerechte Dachflächenfenster ersetzt werden. Beispielbilder für diese denkmalgerechten Dachflächenfenster werden im Verlauf der Präsentation gezeigt. Die Dachkonstruktion verläuft offen vor den Dachflächenfenstern. Der Dachboden wird größtenteils rückgebaut. Eine zweite Ebene wird im Treppenhausbereich als Zugang zum Glockenturm und Technikfläche vorgesehen.

Die Außenwände erhalten einen Wärmedämmputz, um den Anforderungen der Energieeinsparverordnung zu entsprechen. Für die Decken konnte nachgewiesen werden, dass die vorhandene Schüttung den schallschutztechnischen Anforderungen hinsichtlich der Akustik genügt. Der bestehende Keller wird neu gedämmt. Der Beton im ersten Kellerabschnitt wird saniert und neu abgedichtet. Im Bereich Aufzug und Technik wird die Bodenplatte abgebrochen und als Kellerdecke neu wiederhergestellt. Der neue Kellerabschnitt wird in WU-Beton und gedämmt hergestellt.

Technik

Der Feuchteschutz in den Büroräumen wird durch einfache Nachströmung über Fensterfalzlüfter und Abluftführung über Wickelfalzrohrsystem mit Fortluftventilator (Ausblas im Glockenturm) gewährleistet. Die Luftführung für den Feuchteschutz im UG kann über einen Fortluftventilator mit Ausblas in einen Lichtschacht erfolgen. Die Raumentlüftung der WCs erfolgt über Einzellüfter. Im Bistro wird eine Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung Erhitzer und Kanalkühler installiert. Die Außenluftansaugung erfolgt über separat aufgestellten „Außenluftturm“, abgesetzt vom Gebäude. Die Fortluft wird über den Lichtschacht auf der Westseite ausgeblasen. Das Gebäude wird an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen. Alle Räume werden über Heiz-, Kühlkonvektoren beheizt/gekühlt. Die Steigepunkte werden Aufputz vom UG bis ins DG geführt. Die Heiz-, Kühlkonvektoren werden zusammen mit den Elektroleitungen in der Lamperiezone geführt.

Kostenberechnung

Für das Gesamtprojekt wurden im Haushalt Mittel in Höhe von 3.066.750 Euro brutto veranschlagt. Grundlage dieser Grobkostenschätzung war eine Vorstudie des Architekturbüros *HIII*S aus dem Jahr 2023. Zahlreiche zusätzliche Kosten, die sich aus dem Gebäudezustand, den brandschutztechnischen Anforderungen, den denkmalrechtlichen Auflagen und den bautechnischen Anforderungen ergeben, waren zum Zeitpunkt der Vorstudie noch nicht absehbar.

Die Kostenberechnung der Architektinnen nach der DIN 276 Ebene 1 sieht die folgenden Gesamtkosten vor:

Kostenberechnung – I. Ebene

Kostengruppen 200 - 700

06.06.25

KGR	Bezeichnung	GB (netto)	GB (brutto)	Anteil
200	Vorbereitende Maßnahmen	100.000,00 €	119.000,00 €	2,15%
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	2.302.600,00 €	2.740.104,00 €	49,57%
400	Bauwerk - Technische Anlagen	933.870,00 €	1.111.312,00 €	20,10%
500	Außenanlagen und Freiflächen	53.094,00 €	63.182,00 €	1,14%
600	Ausstattung und Kunstwerke	263.215,00 €	313.226,00 €	5,67%
700	Baunebenkosten	992.583,00 €	1.181.177,00 €	21,37%
		GB (netto)	GB (brutto)	Anteil
Gesamtkosten 200 - 700		4.645.362,00 €	5.528.001,00 €	100,00%
Kostengruppen 300 + 400		3.236.470,00 €	3.851.416,00 €	69,67%
Unvorhergesehenes 5%		232.268,10 €	276.400,05 €	
Preissteigerung jährlich 3%		146.328,90 €	174.132,03 €	
Gesamtkosten 200-700				
inkl. Unvorhergesehenes u. 1 Jahr Preissteigerung		5.023.959,00 €	5.978.533,08 €	

Die Mehrkosten ergeben sich aus den Anforderungen des denkmalgeschützten Bestands. Aufwändige Lösungen sind nur dort vorgesehen, wo sie aus denkmalpflegerischen oder brandschutztechnischen Gründen notwendig sind. Dazu zählen die Sanierung der historischen Fenster oder gegebenenfalls der Ersatz der Fenster durch Nachbauten nach historischem Vorbild, die Wiederherstellung von Stuckleisten an Innen- und Außenwänden sowie die brandschutzgerechte Abtrennung der Nutzungsbereiche Büro und Bistro durch geeignete Türen.

Eine effektive Nutzung des Gebäudes wird durch die Mehrfachbelegung des Trauzimmers auch als Besprechungsraum sowie durch die maximale Ausnutzung der Büroflächen gemäß den Arbeitsstättenrichtlinien erreicht. Damit wird der vorhandene Baubestand optimal genutzt.

Mit der Sanierung des Alten Rathauses wird nicht nur wertvolle Bausubstanz erhalten, sondern auch die im Gebäude über zwei Jahrhunderte gebundene graue Energie weiter genutzt. Die geplante Anbindung an das Fernwärmenetz, die doppelte Nutzung der Heizflächen zur Heizung und Kühlung sowie die energetische Ertüchtigung von Fenstern, Fassaden und Dachflächen ergeben ein stimmiges energetisches Gesamtkonzept für den historischen Bestand. Im Vergleich zur ursprünglich 2023 angesetzten Grobkostenschätzung lässt sich

folgende bestandsbedingt erforderliche Mehrleistungen zusammenfassen:

- Baugrube und Unterfangung: Im Rahmen der Vorstudie war die Lage des Aufzugs im bereits unterkellerten Bereich vorgesehen. Nach Offenlegung der bauhistorischen Substanz musste in Absprache mit dem Landesdenkmalamt die Lage des Aufzuges in den historisch weniger relevanten Gebäudeteil verlegt werden. Der Einbau des Aufzugs setzt nun eine Unterfangung voraus.
- Außenwände: Die aufwändige Sanierung der historischen Fenster, gegebenenfalls deren Ersatz durch Nachbauten gemäß historischen Vorbild, die Sanierung des bestehenden Bruchsteinmauerwerks und die Wiederherstellung des Stucks in den historischen Räumen führen zu wesentlichen Mehrkosten.
- Technische Anlagen: Der Aufwand der Installation HLS und ELT in dem historischen Gebäude mit Sonderlösungen, hervorgerufen durch den Bestand, wurde zum Zeitpunkt der Erstellung des Grobkostenrahmens deutlich zu gering eingeschätzt.
- Brandschutz: Aufgrund des historischen Bestandes sind aufwendigere Lösungen für die Einhaltung der brandschutzrechtlichen Auflagen notwendig. Durch Kompensationsmaßnahmen konnten zumindest weiterführende Maßnahmen eingeschränkt werden.
- Ausstattung: Die genauere Bedarfsermittlung im Zuge der Fortschreibung der Planung hat zu Mehrkosten geführt, was den Umfang der Büronutzung, die Einbauten für eine gastronomische Nutzung sowie die Einrichtung des Trauzimmers angeht.
- Erschließung Treppenhaus: Die bestehende Holztreppe entspricht nicht den aktuellen brandschutztechnischen Anforderungen. Zudem ist die Kopfhöhe im Dachgeschoss für einen ersten Rettungsweg unzureichend. Daher ist ein Rückbau der Treppe erforderlich; sie wird durch eine regelkonforme Treppe ersetzt.

Die Stadtverwaltung empfiehlt dem Gemeinderat dem Entwurf der Planungsbüros wie vorgelegt zuzustimmen und die Kostenberechnung zu bestätigen. Nach Fassung des Baubeschlusses erfolgt die Überleitung in die Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4) und die Einreichung des Bauantrags. Die Baumaßnahmen sollen bis zum Jahr 2028 abgeschlossen sein – rechtzeitig zum 200-jährigen Jubiläum des Gebäudes.

Anlagen

Anlage 1: Entwurf

Anlage 2: Kostenberechnung

Anlage 3: Antrag FDP