Gemeinde Eisingen

Sachbearbeiter	Gräßle
Datum	07.02.2023

SITZUNGSVORLAGE NR. 2/2023 – 13Ö

Gremium	zur	Sitzungstermin	Behandlung	Ergebnis
Gemeinderat	Beratung und Beschlussfassung	15.02.2023	öffentlich	

Betreff:

TOP 13Ö

Festlegung Standort Rathaus und weitere Verfahrensweise
Vergabe Planungsleistungen
- Beratung und Beschlussfassung -

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, einen Umbau des „Alten Schulhauses“ zum neuen Rathaus von der Verwaltung überprüfen zu lassen und beauftragt die entsprechenden Planungsleistungen zur Entwurfsplanung und Kostenberechnung. Beauftragt werden soll das Büro Morlock-Architekten und Generalplaner aus Königsbach-Stein.

Begründung:

In den vergangenen Jahren wurden im Gemeinderat bereits verschiedene Varianten für einen Umbau/Anbau des bestehenden Rathauses, ein etwaiger Neubau, sowie die Anmietung verschiedener Räumlichkeiten, diskutiert. Das Bestandsgebäude ist insgesamt sanierungsbedürftig, genügt nicht den Anforderungen an die Barrierefreiheit und wird außerdem dem aktuellen Raumbedarf nicht gerecht.

Im Rahmen der im Haushaltsjahr 2023 anstehenden Sanierung der Heizungsanlage der Nahbereiche „Rathaus/Altes Schulhaus/Altenwohnanlage“ muss in die Bausubstanz des „Alten Schulhauses“ eingegriffen werden, da bislang keine Heizungsleitungen verlegt sind. Das Gebäude wird bislang mit alten Nachtspeicheröfen beheizt. Eine Vorplanung, mit einer teilweisen Ausgliederung des Bürgerbüros in das „Alte Schulhaus“, wurde dem Gremium im Jahr 2021 vorgestellt. Die Verwaltung hat das Architekturbüro Morlock um Überprüfung gebeten, ob das Rathaus in Gesamtheit im alten Schulgebäude

untergebracht werden kann. Die denkmalgeschützte Außenfassade des Gebäudes wurde 2018/2019 umfassend saniert.

Variante 1: Teilweiser Umbau des „Alten Schulhauses“

Ausgliederung des Bürgerbüros in das Erdgeschoss des „Alten Schulhauses“. Anbau eines Sicherheitstreppenhauses als 1. und 2. Rettungsweg. Umbau des ehemaligen Bereiches der Feuerwehr im Erdgeschoss zur Technikzentrale „Nahwärmekonzept“ und Einbau einer Heizungsverrohrung mit Heizkörpern im gesamten Gebäude. Umbau und Sanierung der Sanitärbereiche im Obergeschoss. Umbau des Dachgeschosses zum Bürgersaal.

Grobkostenschätzung: 2,8 Millionen Euro

Pro:	**Contra:**
Im Verhältnis geringe Kosten	Raumprogramm fraglich
Keine Interimslösung notwendig	„Altes Rathaus“ weiterhin nicht barrierefrei
	Sicherheitsfaktor/-empfinden

Variante 2: Umbau des gesamten „Alten Schulhauses“ zum Rathaus

Das Erd- und Untergeschoss werden zu Büroräumen mit Sanitäranlagen ausgebaut. Im Untergeschoss soll ein zentrales Archiv entstehen. Die Heizungstechnik wird zur Raumgewinnung in der angrenzenden Altenwohnanlage untergebracht.

Grobkostenschätzung: 4,0 Millionen Euro

Pro:	**Contra:**
Raumprogramm wird eingehalten	Verhältnismäßig hohe Kosten
Barrierefreiheit wird erreicht	Anschlussverwendung Rathaus
Keine Interimslösung notwendig	

Variante 3: Kauf/Anmietung eines Bestandsgebäudes

Pro:	**Contra:**
Barrierefreiheit fraglich	Lage fraglich
Im Verhältnis geringe Kosten	Verkehrl. Erschließung fraglich
	Raumprogramm fraglich
	Zusätzliche Kosten für Umbau

Anschlussverwendung Rathaus

Aus Sicht der Verwaltung sollte das Rathaus in absehbarer Zeit in neuen Räumlichkeiten untergebracht werden. Der Zugang ist für Menschen mit Gehbehinderung sehr schwierig, da selbst das Erdgeschoss nur über eine Treppenanlage betreten werden kann. Hinsichtlich eines zukünftigen Raumbedarfs hat das Bestandsgebäude keine Reserven und entspricht nicht mehr den Anforderungen eines zeitgemäßen Verwaltungsgebäudes.

Eine räumliche Trennung des Rathauses wird seitens der Verwaltung als nicht sinnvoll erachtet, weshalb der teilweise Ausbau des alten Schulgebäudes nicht empfohlen wird. Mit geschätzten Mehrkosten von 1,2 Millionen Euro kann das „Alte Schulhaus“ als Rathaus ertüchtigt werden, weshalb aus Sicht der Verwaltung der Umbau des Vereinshauses als Rathaus weiterverfolgt werden sollte. Im Rahmen der Heizungssanierung muss ohnehin in den Bestand des Gebäudes eingegriffen werden, sodass sich eine Umgestaltung der Grundrisse in diesem Rahmen anbietet.

Ziel ist es, ein modernes, barrierefreies Rathaus nach aktuellen energetischen Standards mit größerer Nutzungsflexibilität zu erhalten. Das Planungskonzept des Büros Morlock zeigt auf, dass durch die (notwendige) Sanierung des denkmalgeschützten Altbaus moderne Arbeitsplätze für die Beschäftigten entstehen können. Als Raumbedarf wurden hierbei 18 Mitarbeiter zu Grunde gelegt. Durch vereinzelte größere Büroflächen ist darüber hinaus die Errichtung zusätzlicher Büros möglich. Weitere Varianten wie die angedachte Realisierung einer Erweiterung des bestehenden Rathauses bzw. der Neubau eines Rathauses im Bereich Gässlesgärten werden aufgrund verschiedener, auch zeitlicher Unwägbarkeiten, nicht weiterempfohlen.

Als Nachnutzungskonzept für das bestehende Rathaus könnten derzeit verstreute soziale Einrichtungen (wie beispielsweise die Kleiderkammer), oder wegfallende Vereinsräumlichkeiten, untergebracht werden. Der neugestaltete Rathausplatz dient auch weiterhin als Parkfläche für das Rathaus im alten Schulhausgebäude.

Die Verwaltung empfiehlt das Büro Morlock aus Königsbach-Stein mit der Ausarbeitung einer Entwurfsplanung und einer Kostenberechnung zu beauftragen, welche nach Fertigstellung dem Gemeinderat vorgestellt werden. Etwaige mögliche Förderprogramme sind von der Verwaltung zu überprüfen und können mit einer Kostenberechnung beantragt werden.