



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 202/2007

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Ortschaftsrat Mettenberg					
Bauausschuss	Ja	12.11.2007			
Gemeinderat	Ja	19.11.2007			

1. Feuerwehrgerätehaus/Frondienst Mettenberg

1.1 Bauliche Erweiterung sowie Umbau von bestehenden Räumlichkeiten für die Teilortfeuerwehr Mettenberg sowie den Frondienst

1.2 Neu- und Weiterbeauftragung von Fachingenieuren und Architekt

2. Rathaus Mettenberg

2.1 Außensanierung Gebäudehülle inkl. energetischer Verbesserung / erforderliche Verbesserungen für Registratur/Gemeindearchiv

2.2 Beauftragung des Architekten sowie eines Bauphysikers

2.3 Funktionale Verbesserungen im Bereich der Räume Ortsvorsteher/Sekretariat

I. Beschlussantrag

Zu 1. Feuerwehrgerätehaus/Frondienst

- a) Der dargestellten Entwurfslösung für die Teilortfeuerwehr sowie den Frondienst wird zugestimmt.
- b) Der Kostenberechnung in Höhe von 447.700,- € wird zugestimmt.
- c) Der Realisierung des Projektes auf Basis der vorliegenden Entwurfsplanung im Jahr 2008/2009 wird zugestimmt.
- d) Der Weiterbeauftragung von Architekt Math, Mettenberg mit den Leistungsphasen 4-9 HOAI sowie den SiGe-Koordinationsleistungen wird zugestimmt.
- e) Der Beauftragung der vorgeschlagenen Fachingenieure wird zugestimmt.

Zu 2. Rathaus Mettenberg

- a) Der vorgeschlagenen Außensanierung der Gebäudehülle inkl. energetischer Verbesserung sowie den erforderlichen Verbesserungen für Registratur/Gemeindearchiv wird zugestimmt.
- b) Der dargestellten Kostenberechnung in Höhe von 132.350,- € wird zugestimmt.
- c) den vorgeschlagenen funktionalen Verbesserungen im Bereich der Räume Ortsvorsteher/Sekretariat mit einem Kostenrahmen in Höhe von 18.000,- € wird zugestimmt.
- d) Der Beauftragung dieser Maßnahme an Architekt Math, Mettenberg wird zugestimmt.
- e) Der Beauftragung einer bauphysikalischen Beratung/Wärmeschutzberechnung an das Büro Brüssau, Fellbach wird zugestimmt.

II. Begründung

1. Feuerwehrgerätehaus/Frondienst Mettenberg

1.1 Erweiterung sowie Umbau von bestehenden Räumlichkeiten für die Teilortfeuerwehr Mettenberg sowie den Frondienst

a) Bisheriger Verlauf

Bereits seit Jahren ist eine bauliche Erweiterung für Zwecke der Feuerwehr immer wieder Gegenstand von Dotierungsüberlegungen im Rahmen der Haushaltsberatungen und insbesondere des Ortschaftsrates. Erste Diskussionen wegen Einstellung einer Planungsrate wurden bereits im Jahr 1996 geführt.

Die in einer Garage im Untergeschoss des Rathauses untergebrachte Teilortfeuerwehr hat im Januar 1999 durch ein Schreiben an den damaligen Ortsvorsteher und Ortschaftsrat auf die völlig unzureichenden Räumlichkeiten und Einrichtungen aufmerksam gemacht und eine dringliche Erweiterung und Verbesserung der bestehenden Räumlichkeiten gefordert.

Im März 1999 erfolgte eine erste Beratung im Ortschaftsrat mit dem Beschluss, zur weiteren Beratung und Antragstellung zur Bezuschussung, die Verwaltung zu bitten, in eine Planung einzutreten.

Nach ersten grundsätzlichen Klärungen innerhalb der Verwaltung kam es dann im April 2001 zu einem Ortstermin, bei dem die zwischenzeitlich von der Feuerwehr erarbeiteten Vorschläge und Vorstellungen dem Hochbauamt übergeben wurden.

Die Besichtigung der Örtlichkeit sowie die vorgelegten Überlegungen der Feuerwehr zeigten dann sehr schnell, dass die bestehenden Räumlichkeiten des Frondienstes voll miteinbezogen werden müssen, um auf dem beengten Grundstück überhaupt ein funktionales Gesamtkonzept zu errei-

chen. Insbesondere die nach DIN 14092 Feuerwehrrhäuser für heutige Einsatzfahrzeuge erforderliche Hallengröße und Torhöhen sowie die für eine funktionstüchtige Einheit erforderlichen sonstigen Räume können im Bestand auf keinen Fall hergestellt werden.

Da das Hochbauamt die erforderliche Antragsplanung seinerzeit terminlich nicht selbst erledigen konnte, wurde der ortsansässige Architekt Math im Mai 2001 mit einer Entwurfsplanung beauftragt.

Im Juni 2001 legte Architekt Math eine erste Planung vor, die nach Abstimmung mit der Verwaltung und der Feuerwehr im Ortschaftsrat vorgestellt und beraten wurde. Diese Planung beinhaltete entsprechend den damaligen Vorgaben noch Platz für zwei Feuerwehrfahrzeuge.

Auf dieser Basis wurde im Jahr 2002 termingerecht ein Antrag auf Bezuschussung gestellt. Bereits damals war bekannt, dass aufgrund der engen Finanzsituation beim Land eine Bezuschussung schwierig und erst Jahre später möglich sein wird, sodass das Projekt nach Einreichung zunächst nicht weiterbearbeitet wurde. Dieser Zuschussantrag wurde dann im Jahr 2004 abgelehnt.

Im August 2005 wurde entschieden, dass die bisherige Entwurfsplanung, modifiziert werden muss, da aus zwischenzeitlicher feuerwehrtechnischer Sicht (neuer Feuerwehrbedarfsplan) eine Ausstattung der Teilortfeuerwehr Mettenberg mit nur 1 Tragkraftspritzenfahrzeug ausreichend ist. Ein entsprechender veränderter Neuantrag auf Förderung wurde mit Datum vom 10.1.2007 eingereicht.

Mit vorliegendem Bescheid vom 11.6.2007 erhält die Stadt Biberach nunmehr eine Projektförderung in Höhe von 40.000,00 €. Nach dem Zuwendungsbescheid muss innerhalb von neun Monaten nach Bestandskraft mit den Arbeiten begonnen werden, somit bis spätestens 10.4.2008. Um jedoch eine abgestimmte vorstellungsreife Entwurfsplanung mit erforderlicher Kostenkalkulation für das Gesamtprojekt sowie eine umfassende Beratung in allen zuständigen Gremien ohne unnötigen Zeitdruck sowie eine anschließende solide Ausführungsplanung und Ausschreibung zu gewährleisten, hat das Hochbauamt vorsorglich einen Antrag auf Fristverlängerung beim Kreisbrandmeister Reitter, Landratsamt, gestellt und zwischenzeitlich eine Verlängerung für einen Baubeginn auf Ende November 2008 erhalten.

b) Entwurfslösung

Bestehender Zustand:

In dem 1968 erbauten Rathaus befinden sich im Untergeschoss die momentanen Räumlichkeiten der Teilortfeuerwehr Mettenberg. Dies ist im wesentlichen eine ca. 13 m lange und ca. 4,20 m (teilweise 4,80 m) breite Garage. Je 1 Tor an den beiden Stirnseiten ermöglichen eine Durchfahrt des jetzigen alten Feuerwehrfahrzeugs. An den beiden Längswänden sind die erforderlichen Garderoben und Geräte in sehr beengter Situation angebracht.

Neben diesen Raumabmessungen ist auch die bestehende lichte Höhe von im Mittel ca. 2,60 m (unter Installationen nur 2,37 m) nach DIN 14092 für Tragkraftspritzenfahrzeuge bei weitem nicht ausreichend. Ebenso fehlt eine erforderliche Lüftung gänzlich und die Heizung ist völlig unzureichend, so dass z.B. feuchte Einsatzkleidung und Schuhe schlecht trocknen. Auch fehlt eine Abgasabsaugung völlig, so dass das Umziehen beim Einsatz in den Autoabgasen erfolgen muss. Des weiteren ist die Herstellung einer kleinen Einsatzzentrale erforderlich.

Von Seiten der Teilortfeuerwehr/freiwillige Feuerwehr Biberach werden nach DIN 14092 neben dem Stellplatz für das Tragkraftspritzenfahrzeug und nach Geschlechtern getrennte WC- und Duschanlagen auch eine funktionable Werkstatt, ein ausreichend großer beheizter und belüfteter Garderobenraum sowie ein Geräte- und Lagerraum gefordert. Die im Moment vorhandene sanitäre Einrichtung mit 1 WC ist völlig unzureichend.

Auch soll der im Jahr 2001 zum Schulungsraum umgenutzte alte Vereinsraum eine zeitgemäße Einrichtung mit kleiner Küchenzeile sowie eine renovative Umgestaltung erhalten.

Für nächtliche Einsätze ist eine zusätzliche Außenbeleuchtung vorzusehen. Zusätzliche Stellplätze sind erforderlich für das Abstellen der Fahrzeuge der Einsatzkräfte.

Entwurfslösung

Die nunmehr vorliegende modifizierte Entwurfslösung der Architekten wird wie folgt beschrieben:

Die erforderlichen Räumlichkeiten sind aufgrund der geringen Flächen und örtlichen Gegebenheiten nur durch eine bauliche Erweiterung an der Südseite zu lösen. Das hier seit 1985 bestehende Frondienstgebäude muss weitgehend beseitigt werden, um den erforderlichen zusätzlichen Raumbedarf insgesamt decken zu können. Nur die Wände auf der Grenze können stehen bleiben.

Hier wird die gemäß DIN 14092 dimensionierte Fahrzeughalle mit allen erforderlichen Einrichtungen platziert. Der ursprünglich für ein 2. Fahrzeug gedachte Stellplatz verbleibt dem Frondienst.

Aufgrund der durch die Fahrzeughalle und der durch das geplante Satteldach vorgegebenen Höhenentwicklung wird für den Frondienst noch eine Teilnutzung in 2. Ebene möglich, was

einen kleinen wünschenswerten Flächenzuwachs für den Frondienst bringt (sh. Tabelle Seite 6). Ein weiterer Raum für den Frondienst (insb. Abstellung von Räumgeräten etc.) erfolgt im nördlichen Teil der alten Garage.

So ergibt sich als Grenzbau ein klar ablesbares, in den ländlichen Raum passendes Gebäude mit Satteldach. Der sich ergebende Zwischenraum zum Rathaus ist eingeschossig und verbindet funktional die beiden Gebäude im Erdgeschoss. Hier befindet sich der Zugang zum Gesamtbereich der Feuerwehr mit Windfang, Umkleidebereich sowie Geräte- und Lagerraum.

Im südlichen Bereich der bestehenden Garage wird ein ausreichend dimensionierter Sanitärbereich, eine kleine Werkstatt sowie Umkleidemöglichkeiten für die Jugendfeuerwehr vorgesehen. Dieser Bereich bedarf aufgrund der örtlichen Gegebenheiten einer Zu- und Abluftanlage ebenso wie der Bereich der Garderoben, um neben ordentlicher Be- und Entlüftung der Räume auch eine ausreichende Trocknung der Uniformen nach dem Einsatz zu gewährleisten. Entsprechend den Forderungen der Teilortfeuerwehr ist auch eine Stiefelwaschanlage vorgesehen.

Der bereits seit 2001 umgenutzte Raum für Schulungen etc. bleibt an der bisherigen Stelle. Hier sind renovative Maßnahmen sowie eine neue Ausstattung vorgesehen.

Die vorliegende Lösung wurde mit den Vertretern der Teilortfeuerwehr und dem Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Biberach, Herr Bader am 10. Oktober 2007 abgestimmt. Nach Meinung aller Beteiligten wird insgesamt eine gute funktionale und angemessene Lösung erreicht.

Durch die vorliegende Planung werden folgende Flächen für die Feuerwehr bzw. den Frondienst erreicht:

1. Bereich Feuerwehr

1.1 im Bestand	alt	neu
Schulungsraum (bestehend)	40,42 m ²	40,42 m ²
Abstellraum (unter Eingangstreppe)	8,17 m ²	8,17 m ²
Werkstatt/Jugendumkleiden	0	18,27 m ²
WC/Dusche Herren	Nur WC 1,76 m ²	10,41 m ²
WC/Dusche Damen	0	4,80 m ²
1.2 Neubaubereich		
Windfang	0	7,89 m ²

Umkleiden	In besteh. Garage	20,64 m ²
Geräte/Lager		13,62 m ²
Fahrzeughalle	In besteh. Garage 59,40 m ²	50,06 m ²
Gesamtfläche Feuerwehr	109,75 m²	174,28 m²
Flächenzuwachs		64,53 m ²

2. Bereich Frondienst

2.1 im Bestand	alt	Neu
Raum 1	75,09 m ²	22,85 m ²
WC	1,96 m ²	1,76 m ²
2.2 Neubaubereich		
Raum 2 EG		45,12 m ²
Raum 3 DG		18,99 m ²
Gesamtfläche Frondienst	76,85 m²	88,72 m²
Flächenzuwachs		11,87 m ²

Eigenleistungen der Teilortfeuerwehr

Vor dem Hintergrund der in Stafflangen von der Teilortfeuerwehr erbrachten Eigenleistungen hat die Bauverwaltung im Zuge des letzten Abstimmungsgespräches am 10. Oktober 2007 ebenfalls die Frage von möglichen Eigenleistungen durch die Teilortfeuerwehr Mettenberg thematisiert. Die gegebenen Möglichkeiten wurden vereinbarungsgemäß zwischen Architekt Math und der Teilortfeuerwehr inhaltlich am 15.10.2007 abgeklärt. Danach sind Eigenleistungen (reine Arbeitsleistungen ohne Materialkosten) in Höhe von insgesamt 20.410,- € technisch möglich und es besteht die Bereitschaft von Seite der Teilortfeuerwehr Mettenberg, diese im terminlichen Rahmen der Baumaßnahme zu erbringen.

Kosten/Förderung

Auf Basis der vorliegenden Entwurfsplanung ergeben sich gemäß detaillierter Kostenberechnung nach DIN 276 des Architekten und der Fachingenieure folgende Kosten (Stand 3.9.07)

Ziffer 1	Herrichten des Grundstücks	2.500,- €
Ziffer 2	Erschließung	0
Ziffer 3	Kosten des Bauwerks a) Baukosten lt. Kalkulation Architekt 252.042,- € b) Haustechnik lt. Kalkulation Fachingenieur Wasser/Abwasser/Gasanlagen 23.703,- € Wärmeversorgungsanlagen 14.130,- € Lüftungsanlagen 14.400,- € Elektro 20.825,- € Gebäudeautomation 800,- €	325.900,- €
Ziffer 4	Kosten Mobiliar/Geräte	21.060,- €
Ziffer 5	Außenanlagen	27.557,- €
Ziffer 6	Zusätzliche Maßnahmen	0
Ziffer 7	Baunebenkosten	70.683,- €
	Gesamt	447.700,- €
	Eigenleistungen Teilortfeuerwehr	20.410,- €
	Zu finanzierende Kosten	427.290,- €

Im Haushalt 2006 und 2007 sind Planungsraten in Höhe von insgesamt 30.000 € bereits bereitgestellt. Im Haushaltsplan 2008 ist die restliche Summe eingestellt.

Das Projekt wird gemäß vor genanntem Zuwendungsbescheid mit pauschal 40.000 € gefördert. Die Auszahlung der Zuwendung ist für das Jahr 2010 vorgesehen.

Weiteres Vorgehen

Nach Zustimmung durch den Gemeinderat kann der Architekt kurzfristig das Baugesuch fertig stellen und zusammen mit den Fachingenieuren in die Ausführungsplanung sowie die weiteren HOAI-Leistungen eintreten mit dem Ziel einer rechtzeitigen Ausschreibung und Vergabe der Arbeiten. Im Zuge dieser weiteren Leistungen erfolgen noch weitere Detailabstimmungen mit der Feuerwehr. Ziel ist ein Baubeginn spätestens September 2008.

1.2 Neu- und Weiterbeauftragung von Architekt und Fachingenieuren

Um das Projekt termingerecht realisieren zu können, ist der Architekt mit den weiteren HOAI-Leistungen Ziffer 4-9 sowie der SiGe-Koordination zu beauftragen. Des weiteren sind folgende Fachingenieure, die bislang zur Planung beigezogen werden mussten, um die vorliegende Entwurfsplanung in fachtechnischer Hinsicht abzusichern und insbesondere zu stimmigen Kostangaben zu kommen, zu beauftragen:

a) Statik

Hierzu schlägt die Verwaltung das Ingenieurbüro Kessler und Hurrle, Biberach vor.

b) HLSE

Hierzu schlägt die Verwaltung das Ingenieurbüro Dieter Fischer, Biberach vor. Für den Elektrobe- reich wird vom Büro Fischer das Ingenieurbüro Conplaning, Ulm unterbeauftragt.

c) Bauphysikalische Beratung/Wärmeschutzberechnung

Hierzu wird das Büro Brüssau, Fellbach vorgeschlagen.

Nachdem diese Büros die bisherigen Leistungen ohne schriftlichen Auftrag erbracht haben und sich in der Aufgabe bereits detailliert auskennen, wird darum gebeten, den obigen Vorschlägen der Verwaltung zu entsprechen.

2. Rathaus Mettenberg

2.1 Außensanierung Gebäudehülle inkl. energetischer Verbesserung / erforderliche Verbesserungen für Registratur/Gemeindearchiv

Bestehender Zustand

Das Gebäude wurde in den Jahren 1968/1969 in der damals üblichen Bauweise erstellt. Die Außenwände weisen eine Stärke von 24 cm auf und sind aus Hochlochziegel bzw. Stahlbeton im Untergeschoss ohne Wärmeisolierung ausgeführt.

Die vorhandenen Holzfenster haben eine Isolierverglasung mit nachträglich eingebauten Einfachdichtungen. Aus heutiger Sicht ist der Dämmwert sehr schlecht.

Das Eingangselement aus Alu ist ohne thermische Trennung und noch mit Einfachverglasung ausgeführt.

Beim Flachdach des Eingangsbereichs ist nach den vorliegenden Planungen ebenfalls vermutlich keine Isolierung eingebaut.

Die Decke zum Dach, eine Holzbalkendecke, ist nur mit 2 x 30 mm starkem Styropor isoliert.

Beim Dach, bestehend aus Pfettendachstuhl (Holzsparren, Pappe und Dachplatten) ist überhaupt keine Isolierung vorhanden. Der hier nach und nach gewachsene Registratur- und Lagerraum wird zwar von „unten“ mitbeheizt, ist jedoch insgesamt nur eingeschränkt nutzbar.

Registratur/Gemeindearchiv

Der bislang wegen seiner fehlenden konstanten Raumbedingungen völlig unzureichende Dachraum bedarf aufgrund der von der Ortsverwaltung dargestellten Erfordernisse ebenfalls dringend einer deutlichen Verbesserung. Dieser Raum kann dann auch ganz hervorragend für die Unterbringung des Ortsarchivs, jetzt noch an drei bis vier Stellen untergebracht, genutzt werden, neben einer Reihe anderer Nutzungsmöglichkeiten. Gemeint ist hier die derzeitige Lagerung einer großen Zahl von Utensilien, z.B. zum Ausschmücken von Räumen bei Festen aller Art, die Kleidung der Sternsinger und einer Tanzgruppe usw. Die Ortsverwaltung muß hier z.B. Wahlurnen, Wahlkabinen, Reservestühle und weitere Gebrauchsgegenstände lagern.. Bei dem derzeitigen Provisorium als Lagerstätte können jedoch Verschmutzungen durch Staub, Wespennester, Feuchtigkeit und starke Temperaturunterschiede nicht verhindert werden.

Laut Protokoll über die Sichtung des Archivs der ehemaligen Gemeinde Mettenberg vom 10.9.07 teilt Frau Maerker folgendes mit:

Folgende Unterlagen werden in Mettenberg verwahrt:

1. Amtszimmer des Ortsvorstehers:

- alte Bauakten
- Altregistratur, geordnet nach Boorberg-Aktenplan (2 Registraturschichten), ca. 10 lfd.m.

2. Sitzungszimmer

- Altregistratur Flattich-Plan, ca. 3 lfd.m
- Pläne

3. Dachboden

- ca. 21-25 lfd.m. Archivalien des 19. und 20. Jahrhunderts, überwiegend Rechnungsakten, lose auf Holzregalen gelagert.
- Alte Gesetzblätter (können beseitigt werden)

Im Zuge der Sanierung des Rathausgebäudes steht die Frage der weiteren Verwahrung des ehemaligen Gemeindearchivs an. Eine Übernahme des Archivs in das Stadtarchiv ist wegen des Platzmangels in den Städtischen Archiven derzeit nicht möglich. Einem weiteren Verbleib des Archivs in Mettenberg, wie es auch von der Ortsteilverwaltung favorisiert wird, steht nichts im Wege, sofern nach der Sanierung des Rathauses die Mindetsanforderungen, die an Räumlichkeiten zur Aufnahme von Archivgut gestellt werden müssen, erfüllt werden. Diese lauten:

- Weitgehend konstante Temperatur von 15-20° C
- Luftfeuchtigkeit von ca. 50 %
- Keine direkte Sonneneinstrahlung
- Ausreichende statische Absicherung
- Stahlregale

Vor diesem Hintergrund sollte jetzt im Zuge der vorgesehenen Sanierung der Dachraum des Rathauses entsprechend ertüchtigt werden, damit im weiteren zeitlichen Verlauf die dargestellte erforderliche Nutzung ermöglicht wird.

Von der Ortsverwaltung wurde in den zurückliegenden Jahren zunächst nur eine Außenrenovierung gefordert. Diese musste jedoch immer wieder zurückgestellt werden, insbesondere seit eine erforderliche Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses thematisiert wurde.

Nachdem nunmehr dieses Bauvorhaben konkret ansteht, ist es aufgrund des engen baulichen Zusammenhangs beider Maßnahmen sinnvoll und angezeigt, auch diese bislang zurückgestellte Maßnahme sowie die zwischenzeitlich hinzugekommenen Anforderungen im Zuge der in Punkt 1 dargestellten baulichen Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses/Frondienstes am/im Rathaus nunmehr als Gesamtprojekt durchzuführen.

Zum einen sind in den Anschlussbereichen und Umbaubereichen ohnehin bauliche Eingriffe im Bestand erforderlich, andererseits ist nunmehr aufgrund der aktuellen Umweltthematik und der laufend steigenden Kostenentwicklung für Energieträger über eine reine Außenrenovierung und die dargestellten dringlichen Verbesserungen der Raumbedingungen im Dachbereich hinaus für das Gesamtgebäude eine energetische Verbesserung gemäß geltender Energie-Einsparungsverordnung EnEV ins Auge zu fassen.

An dieser Stelle ist deutlich darauf hinzuweisen, dass nur durch ein mit den dargestellten energetischen Verbesserungsmaßnahmen deutlich zu reduzierender Wärmebedarf des Altgebäudes die vorhandene Leistung der Heizung (Austausch des Kessel vor wenigen Jahren) auch für die erforderliche Beheizung des Neubaubereiches (Fronmeister unbeheizt) ausreicht. Wenn diese Maß-

nahmen nicht ausgeführt würden, müsste ein größerer Heizkessel eingebaut werden, was mit zusätzlichen Kosten verbunden wäre.

Im Rahmen dieser Maßnahme ist vorgesehen, auf alle Fassadenflächen einen Vollwärmeschutz mit 120 mm Isolierung einschließlich einen mineralischer Putz mit den erforderlichen Anstrichen aufzubringen. Durch den Vollwärmeschutz erhalten die Außenwände einen U-Wert von 0,22 W/(m²K). In diesem Zusammenhang ist eine Erneuerung der Fenster unabdingbar. Die alten Fensterelemente werden durch neue Holz-Alu-Fenster mit einem U-Glas-Wert von 1,1 W (m²K) ersetzt.

Das bestehende Eingangselement wird ersetzt durch ein thermisch getrenntes Element mit Sicherheitsverglasung und einem U_{Glas}-Wert von ebenfalls 1,1. Das Flachdach des Eingangs erhält 140 mm PUR-Hartschaum. Dadurch wird ein U-Wert von 0,17 W/(m²K) erreicht.

Im Bereich des Daches wird der vorhandene Dachaufbau einschl. Pappe entfernt und entsorgt. Eingebaut wird auf die vorhandenen Sparren eine durchgehende Dachdämmung aus PUR-Hartschaum 140 mm stark.

Auf die eingebrachte Dachdämmung wird ein neuer Dachaufbau mit Konterlattung, Lattung und Dachziegel aufgebracht. Die hiermit verbundene Erneuerung der Dachziegel, ist praktisch preisgleich zu den mit einer Wiederverwendung der fast 40 Jahre alten Dachziegel verbundenen Aufwendungen.

Diese Gesamteinrichtung der Stadt Biberach im Teilort Mettenberg wird durch die vorgeschlagene Sanierung somit nicht nur in funktionaler Hinsicht, sondern auch energietechnisch sowie hinsichtlich eines angemessenen Gesamterscheinungsbildes nachhaltig in Ordnung gebracht und somit eine umfassende und langfristig zukunftsorientierte Lösung erreicht.

Amortisation

Gemäß Aussage des städtischen Umweltschutzbeauftragten H. Maucher braucht das Gebäude bisher im Schnitt knapp 3.000 cbm an Erdgas. Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen und einem darauf abgestimmten Nutzungskonzept, lassen sich die Verbräuche in etwa halbieren. Bei den vorhandenen Gaspreisen können wir von einer jährlichen Energiekosteneinsparung von rund 1.000,- €/Jahr ausgehen. Die Tendenz der Energiepreise ist bekanntlich jedoch deutlich steigend, wie die aktuelle Entwicklung zeigt. Für die Betrachtung einer erreichbaren Amortisation sind aus nachstehender Kostenberechnung anteilige Kosten in Höhe von 30.695 € als reine energetische Verbesserungsmaßnahmen zuzuordnen. Eine Amortisation tritt auf der o.g. Basis somit nach 30 Jahren ein. Vor dem Hintergrund der allgemeinen CO₂ Problematik, der dargestellten Kostenentwicklung und der oben dargestellten Vermeidung des Einbaus eines größeren Heizungskessels wird eine Realisierung klar empfohlen.

Der Architekt hat hierzu die anfallenden Kosten ermittelt. Gemäß nachstehender Kostenberechnung fallen hierfür folgende Kosten an:

Ziffer 1	Baugrundstück	0
Ziffer 2	Erschließung	0
Ziffer 3	Kosten des Bauwerks	115.000 €
Ziffer 4	Kosten des Geräts	0
Ziffer 5	Außenanlagen (Bereich Gebäudeanschlüsse)	2.500 €
Ziffer 6	Zusätzliche Maßnahmen	0
Ziffer 7	Baunebenkosten	15.000 €
	Gesamt	132.500 €

Im Haushaltsplan 2008 sind entsprechende Mittel eingestellt.

2.2 Beauftragung des Architekten sowie eines Bauphysikers

Es wird vorgeschlagen, diese Maßnahmen ebenfalls von Architekt Math durchführen zu lassen. Für eine bauphysikalische Beratung/Wärmeschutzberechnung wird wie beim Neubau ebenfalls das Büro Brüssau, Fellbach vorgeschlagen.

2.3 Funktionale Verbesserungen im Bereich Zimmer Ortsvorsteher/Sekretariat

Derzeitige Raumsituation

Der Raum des Ortsvorstehers ist mit 27 m² sehr geräumig. Durch die Enge des Vorzimmers (9,2 m²) wird jedoch der Raum des Ortsvorstehers seit längerem mitgenutzt von der Teilzeitsekretärin.

So wird der ganze Publikumsverkehr hier an einer Theke abgewickelt. Ebenso sind hier Faxgerät, Kopierer und der erforderliche Akten- und Formularbestand untergebracht.

Dies führt dazu, dass der Ortsvorsteher laufend in seiner Konzentration gestört wird und ein vertrauliches Gespräch mit Bürgern im Grunde nicht möglich ist, da er praktisch kein eigenes Büro mehr hat. Dies ist auch umgekehrt für den Bürger oft ein störender Zustand.

Entwurfslösung

Das Hauptamt hat die derzeitige Raumsituation bereits 2005 geprüft, den sehr unbefriedigenden Zustand in funktionaler und ästhetischer Hinsicht voll bestätigt und eine baldmögliche Verbesserung zur Erreichung heutiger Anforderungen für sehr dringlich erachtet. Seit dem Bau des Rathauses wurde hier auch praktisch nichts verändert.

Das Hochbauamt hat deshalb bereits im Jahr 2005 eine Umbaulösung erarbeitet und vorgelegt, die für den Ortsvorsteher entsprechend seinen Vorstellungen ein kleineres Zimmer mit 16,4 m² ausweist, sodass ein deutlich größeres Vorzimmer mit 24,3 m² verbleibt. Hierzu wäre eine neue Wand herzustellen sowie zwei bestehende nicht tragende Wände abzubrechen mit allen erforderlichen Änderungsleistungen in den Bereichen aller anschließenden Bauteile sowie der Elektroinstallationen.

Diese Lösung würde nach heutigem Stand ca. 30.000 € Kosten verursachen. Hinzu käme eine ebenso dringliche Erneuerung der Möbel.

Vor dem Hintergrund, dass sich lt. Mitteilung des Oberbürgermeisters/Hauptamtes die politischen Gegebenheiten bezüglich des Bestandes von Ortsverwaltungen und Ortschaftsräten möglicherweise in den nächsten 10 Jahren ändern werden – unüberschaubar sind offensichtlich die ersten Ansätze der derzeitigen Landesregierung hierzu – schien eine Kosteninvestition in dieser Höhe der Verwaltung zu teuer und nicht vertretbar.

Im Zuge der nunmehr anstehenden, unter Punkt 1.1 und 2.1 dargestellten Maßnahmen wurde im Interesse einer umfassenden Gesamtmaßnahme nochmals geprüft, in wie weit durch eine nochmalige Vereinfachung eine für Nutzer und Stadt Biberach beidseitig noch akzeptable Lösung mit entsprechend kleinerem Kostenrahmen möglich ist.

Eine solche Lösung wurde nun dahingehend vom Hochbauamt gefunden, bei der die Abtrennung des Raumes für den Ortsvorsteher wie bei der bisherigen Lösung erfolgt, jedoch im Vorbereich die Wände im wesentlichen belassen werden, jedoch durch die Herausnahme eines zentralen Wandstückes trotzdem ein räumlicher Zusammenhang mit einer veränderten, jedoch gut praktikablen Funktionsverteilung möglich wird.

Die Kosten können hierdurch auf 18.000,- € reduziert werden. Auf eine Erneuerung des Mobiliars wird von der Ortsverwaltung im Moment verzichtet, um wenigstens diese der Ortsverwaltung wichtige Raumtrennung zu erreichen. Auf diese Weise kann eine insgesamt für alle Beteiligten praktikable Lösung erreicht werden.

Dieser reduzierte finanzielle Rahmen ist aus Sicht der Verwaltung vertretbar. Sie empfiehlt deshalb, diese Lösung zu realisieren.

Behindertengerechtigkeit

Das bestehende Gebäude ist in seiner jetzigen Ausführung nicht behindertengerecht, da sich die Räume der Gemeindeverwaltung um fast ein Geschoß höher wie der Eingang befinden. Ein ebenerdiger Zugang kann aufgrund der gegebenen topographischen Situation nicht mit den vorgeschriebenen maximalen Steigungen hergestellt werden. Ebenfalls müsste dann innerhalb des Gebäudes ein behindertengerechtes WC hergestellt werden, was mit erheblichem Kostenaufwand verbunden wäre.

Die Verwaltung hat deshalb Überlegungen aufgestellt, wie vor dem Hintergrund der auf Seite 13 dargestellten, von der Verwaltung gesehenen möglichen Änderungen bzgl. des Bestandes von Ortsverwaltungen trotzdem eine tragbare und sinnvolle Lösung erreicht werden kann.

Es wird deshalb einvernehmlich mit der nutzenden Ortsverwaltung vorgeschlagen, ähnlich wie in anderen Fällen, eine ebenerdige Räumlichkeit für Behinderte anzubieten, die eine angemessene Geschäftsabwicklung zulässt. Eine solche Möglichkeit wird in dem geräumigen Windfang am Eingang zum Feuerwehrgerätehaus gesehen.

Sollte diesem Vorschlag nicht näher getreten werden, bleibt nur die Herstellung eines Treppenliftes und einer Rampe vor dem Eingang. Von baurechtlicher Seite wird eine behindertengerechte Lösung dann verlangt, sobald im Gebäudeinneren nennenswerte bauliche Änderungen eintreten.

Reiser

Anlagen (bitte gesondert ausdrucken)