

NIEDERSCHRIFT

über die 13. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Diemelstadt am 23.03.2023

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:25 Uhr

Gesetzliche Mitgliederzahl: 25

Anwesend:

Bürgermeister	Elmar Schröder
Erster Stadtrat	Dieter Oderwald
Stadtrat	Malte Gerke
Stadtrat	Bernd Lotze
Stadträtin	Anne Mitschulat
Stadtrat	Siegfried Patzer

ab 19:20 Uhr zu Beginn TOP 3

FWG-Fraktion

Uwe Bodenhausen
Florian Boos
Bernd Flamme
Hans-Elmar Gräbe
Markus Hübel
Markus Melcher
Jürgen Pawelczig
Christin Sek

SPD-Fraktion

Michael Bode
Judith Budde
Maximilian Engelbracht
Gero Langguth
Rolf Römer
Tatjana Volke-Behrens

CDU-Fraktion

Heinrich Götte
Christian Gröticke
Udo Jäkel
Christian Runte
Rainer Runte
Gitta Weber

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Monika Trilling-Rauch

Ortsvorsteher/in

Michael Brüne, Ammenhausen
Hermann Groß, Hesperinghausen
Jürgen Hage, Neudorf
Jochen Römer, Wrexen
Nils Rosenstock, Wethen
Benjamin Sauter, Helmighausen
Christian Schmidt, Dehausen

Schriftführung:

Julia Schütte

Mitarbeiter der Verwaltung

Christian Hübel

Matthias Koch

Jörg Romberger

entschuldigt fehlten:

Stadtverordnete Christine Garve-Liebig (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Stadtverordneter Oliver Klaus (CDU)

Stadtverordneter Pascal Mösta (SPD)

Stadtverordnete Carolin Spasovic (SPD)

Ortsvorsteherin Orpethal Julia Runte

Gäste:

Zu TOP 3: Architektin Jutta Sondermann-Weiß, Ingenieurbüro Veldhuis, Winterberg

Sitzungsverlauf

Zur 13. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Diemelstadt war mit Schreiben vom 06.03.2023 eingeladen worden.

Stadtverordnetenvorsteher Jürgen Pawelczig begrüßt im Mehrzweckraum der Stadthalle Rhoden in Diemelstadt-Rhoden die Damen und Herren Stadtverordnete, den Bürgermeister, die Mitglieder des Magistrates, die Ortsvorsteher, die anwesenden Mitarbeiter der Verwaltung, Architektin Jutta Sondermann-Weiß vom Ingenieurbüro Veldhuis, Winterberg, Elmar Schulten von der Waldeckischen Landeszeitung sowie die Zuhörer.

Die Niederschrift über die 12. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung wurde den Stadtverordneten übersandt.

Einwendungen gegen die Niederschrift sowie gegen Form und Inhalt der Einladung werden nicht erhoben. Die Beschlussfähigkeit der Versammlung wird festgestellt.

Der Stadtverordnetenvorsteher stellt die Richtigkeit der Niederschrift der Stadtverordnetenversammlung fest.

1 Mitteilungen des Stadtverordnetenvorstehers

Hierzu ergeben sich keine Beiträge.

2 Mitteilungen des Magistrates

2.1 Weiterführung der Mädchengruppe Diemelstadt 2023

Bürgermeister Elmar Schröder berichtet, dass der Magistrat einstimmig beschlossen hat, das Integrationsprojekt „Mädchengruppe Diemelstadt“ auch im Jahr 2023 mit einem Zuschuss in Höhe von monatlich 500,00 EUR zu unterstützen. Zudem werden die Räumlichkeiten des Gemeinschaftshauses Rhoden dem Mädchenbus Nordhessen e. V. zur Nutzung und Umsetzung des Projektes weiterhin kostenlos zur Verfügung gestellt.

2.2 Anbau Sanitärbereich Dorfhalle Helmighausen hier: Auftragsvergabe Installations- und Sanitärarbeiten

Bürgermeister Elmar Schröder informiert, dass der Magistrat einstimmig beschlossen hat, der Heinemann GmbH & Co. KG, Diemelstadt-Rhoden, den Auftrag für die Installations- und Sanitärarbeiten im Anbau des Sanitärbereichs der Dorfhalle Helmighausen zum Bruttoangebotspreis in Höhe von 23.074,20 EUR zu erteilen.

2.3 Anbau Sanitärbereich Dorfhalle Helmighausen hier: Auftragsvergabe Estrich- und Fliesenarbeiten (Boden- und Wandfliesen)

Bürgermeister Elmar Schröder teilt mit, dass der Magistrat einstimmig beschlossen hat, Fliesenleger Mühlkamp, Marsberg-Westheim, den Auftrag für die Estrich- und Fliesenarbeiten (Boden- und Wandfliesen) im Anbau des Sanitärbereichs der Dorfhalle Helmighausen zum Bruttoangebotspreis in Höhe von 11.125,91 EUR zu erteilen.

2.4 Steinberghütte Diemelstadt-Wrexen **hier: Auftrag Fliesenarbeiten**

Bürgermeister Elmar Schröder berichtet, dass der Magistrat einstimmig beschlossen hat, Fliesenleger Mühlenkamp, Marsberg-Westheim, den Auftrag für die Fliesenarbeiten in der Steinberghütte in Diemelstadt-Wrexen in Höhe von 6.044,61 EUR zu erteilen.

2.5 Städtebaulicher Denkmalschutz/Lebendige Zentren **Verkehrsgerechter Ausbau der Landstraße, Private Nebenflächen** **hier: Nachtrag Treppenanlage Rießen 1**

Bürgermeister Elmar Schröder informiert, dass der Magistrat einstimmig beschlossen hat, der Wilhelm Bracht Tief- und Straßenbau GmbH & Co. KG, Diemelstadt-Rhoden, den Auftrag für die Treppenanlage Rießen 1 im Rahmen des Verkehrsgerechten Ausbaus der Landstraße in Höhe von 20.763,05 EUR zu erteilen.

Weiterhin wurde die NH ProjektStadt, Kassel, einstimmig beauftragt, der Eigentümerin Rießen 1, Siegrun Grebe, einen entsprechenden Gestattungsvertrag zur Unterschrift vorzulegen.

2.6 Beschaffung eines HLF 20 für die Freiwillige Feuerwehr Diemelstadt-Rhoden **hier: Auftragssumme nach Auftragsklärung**

Bürgermeister Elmar Schröder führt aus, dass zur Beschaffung des neuen HLF 20 für die Freiwillige Feuerwehr im Stadtteil Rhoden am 28.01.2023 eine Auftragsklärung mit den Verantwortlichen der Freiwilligen Feuerwehr und der Rosenbauer Deutschland GmbH stattfand. Hier wurden verschiedenen Positionen der Ausschreibung gestrichen, angepasst bzw. ergänzt. Es handelt sich hierbei um optische Anpassungen bzw. Ergänzungen, wie z. B. die Heckbeklebung sowie um praktische Anpassungen bzw. Ergänzungen, wie z. B. die Leiterentnahme für die 3teilige Schiebeleiter.

Dies führt dazu, dass die Angebotssumme um einen Betrag von 7.009,10 EUR gestiegen ist. Die Auftragssumme nach Auftragsbesprechung beträgt somit 440.169,10 EUR.

Der Bürgermeister berichtet weiter, dass der Magistrat der veränderten Angebotssumme einstimmig zugestimmt hat.

2.7 Beschaffung eines neuen Löschfahrzeugs HLF 20 für die Freiwillige Feuerwehr Rhoden **hier: Auftragserteilung für die Beladung**

Bürgermeister Elmar Schröder informiert, dass der Magistrat einstimmig beschlossen hat, den Auftrag für die Beladung des beauftragten neuen Löschfahrzeugs HLF 20 der Freiwilligen Feuerwehr Rhoden an die günstigste Bieterin, die Firma Wuttig Feuerschutz aus Zierenberg, zum Angebotspreis von 60.136,04 EUR zu erteilen.

2.8 Bewirtschaftung des Rhoder Kram- und Viehmarkts Rhoden in den Jahren 2023 und 2024

Bürgermeister Elmar Schröder teilt mit, dass der Magistrat einstimmig beschlossen hat, die Veranstaltungsagentur dito-Events aus Warburg mit der Bewirtschaftung für den Kram- und Viehmarkt Rhoden in den Jahren 2023 und 2024 zu beauftragen. Die Agentur wird jeden Hektoliter verkauftes Bier mit 230,00 EUR vergüten. Dies würde bei ähnlichem Konsum wie im Vorjahr Einnahmen von etwa 9.200,00 EUR entsprechen. Somit würden die Einnahmen für die Stadt Diemelstadt im Vergleich zum Jahr 2022 steigen.

Der Bierpreis wird bei einem 0,2 l-Glas auf 2,00 EUR, bei einem 0,25 l-Glas auf 2,50 EUR und bei einem 0,3 l-Glas auf 3,00 EUR festgelegt. Eine Kiste Bier wird 40,00 EUR und eine Kiste Alkoholfreies 35,00 EUR kosten.

2.9 Anschaffung eines Satellitentelefon für den Katastrophenfall „Blackout“

Bürgermeister Elmar Schröder berichtet, dass der Magistrat einstimmig beschlossen hat, für den Katastrophenfall „Blackout“, d. h. einen flächendeckenden Stromausfall, zur Aufrechterhaltung der Erreichbarkeit unter den Kommunen und des Rettungsdienstes ein Satellitentelefon über den Landkreis Waldeck-Frankenberg gemeinsam zu beschaffen. Das Satellitentelefon wird beim Stadtbrandinspektor angesiedelt sein und in regelmäßigen Abständen im Rahmen von Übungsabenden von ihm auf Funktionalität überprüft.

Die Kosten für die Beschaffung des Satellitentelefon betragen lt. Angebot des Landkreises Waldeck-Frankenberg einmalig 4.768,93 EUR. Die monatlichen laufenden Kosten betragen 94,61 EUR, mithin 1.135,32 EUR pro Jahr.

2.10 Ausbau des Diemelradweges im Zuge der K91 Diemelstadt-Orpethal hier: Vergabe Tief- und Straßenbauarbeiten

Bürgermeister Elmar Schröder teilt mit, dass der Magistrat einstimmig beschlossen hat, der Heinrich Nolte GmbH & Co. KG, Warburg, den Auftrag für die Tief- und Straßenbauarbeiten bezüglich des Ausbaus des Diemelradweges im Zuge der K91 Diemelstadt-Orpethal in Höhe von 282.544,68 EUR zu erteilen. Der Bürgermeister berichtet weiterhin von einem Ortstermin am 01.03.2023 mit Vertretern des Landkreises Waldeck-Frankenberg und Hessen Mobil zur Radverkehrsverbindung Diemeltal zwischen K70/K91 und Diemelstadt-Wrexen. Zu diesem Thema habe er außerdem am 28.03.2023 im Hessischen Landtag in Wiesbaden mit MdL Jan Wilhelm Pohlmann einen Termin. Auf der ITB Berlin vom 07. - 09.03.2023 sei im Übrigen der Diemelradweg als ADFC-Qualitätsroute mit 5 Sternen ausgezeichnet worden.

2.11 Anhänger für den städtischen Betriebshof als Geschenk der Goetel GmbH, Göttingen

Bürgermeister Elmar Schröder berichtet, dass für den Glasfaserausbau in der Stadt Diemelstadt insgesamt eine Anschlussquote von 56 % erreicht worden sei. Als Dank für die gute Unterstützung während der Vertriebsphase habe die Goetel GmbH, Göttingen, der Stadt Diemelstadt einen Anhänger für den Bauhof gespendet.

2.12 Jahresbedarf Wasserzähler; Lieferauftrag

Bürgermeister Elmar Schröder informiert, dass der Magistrat einstimmig beschlossen hat, den Lieferauftrag für die Beschaffung der Austausch-Hauswasserzähler an die F. Hackländer GmbH, Kassel, zum Nettoangebotspreis in Höhe von 7.915,70 EUR zu vergeben.

2.13 Ausstattung der Sterntalergruppe im Kindergarten Wrexen

Bürgermeister Elmar Schröder berichtet, dass der Magistrat einstimmig beschlossen hat, den Auftrag für die Lieferung des benötigten Mobiliars für die Sterntalergruppe im städtischen Kindergarten Wrexen an die Berthold Widmaier GmbH & Co. KG, Aichwald, zum Angebotspreis in Höhe von 7.048,80 EUR brutto zu erteilen.

2.14 **Neubau Feuerwehrgarage Wrexen**
hier: Kostenübernahmeerklärung

Bürgermeister Elmar Schröder teilt mit, dass der Magistrat einstimmig beschlossen hat, eine Kostenübernahmeerklärung für die im W & H Diemelbaumarkt, Diemelstadt-Rhoden, zu beziehenden Materialien für den in Eigenleistung der Ortsgemeinschaft zu errichtenden Bau der Feuerwehrgarage in Diemelstadt-Wrexen in Höhe von voraussichtlich 11.758,54 EUR zu übernehmen.

2.15 **Ausbau von barrierefreien Bushaltestellen in Diemelstadt**
hier: Vergabe Verkehrs- und Freianlagen

Bürgermeister Elmar Schröder informiert, dass der Magistrat einstimmig beschlossen hat, den Auftrag für den Ausbau von barrierefreien Bushaltestellen in den Stadtteilen Orpethal, Neudorf und Rhoden an die Heinrich Nolte GmbH & Co. KG, Warburg, zum Angebotspreis in Höhe von 509.424,89 EUR zu erteilen.

2.16 **Genehmigung von überplanmäßigen Aufwendungen im Budget Hauptverwaltung im Haushaltsjahr 2022**

Bürgermeister Elmar Schröder berichtet, dass der Magistrat den überplanmäßigen Aufwendungen im Budget Hauptverwaltung in Höhe von insgesamt 3.500,00 EUR gemäß § 100 HGO einstimmig zugestimmt hat. Diese überplanmäßigen Aufwendungen sind auf gestiegene Preise insgesamt und auf die Vielzahl von Nachrufen zurückzuführen.

Die Deckung ist gewährleistet durch Mehrerträge bei Sachkonto: 5553000 in Höhe von 3.500,00 EUR bei Kostenstelle: 16611100 (Gewerbsteuer)

2.17 **Genehmigung von überplanmäßigen Aufwendungen im Budget Bauhof Haushaltsjahr 2022**

Bürgermeister Elmar Schröder teilt mit, dass der Magistrat einstimmig den überplanmäßigen Aufwendungen im Budget Bauhof in Höhe von insgesamt 10.000,00 EUR gemäß § 100 HGO zugestimmt hat. Diese überplanmäßigen Aufwendungen sind zur Hälfte mit 5.000,00 EUR auf die erhöhten Aufwendungen des Sachkontos 6164000 „Instandhaltung von Fahrzeugen“ zurückzuführen. Hier waren dringend notwendige Reparaturen und Ersatzbeschaffungen wie z. B. neue Reifen an den Bauhoffahrzeugen notwendig. Weiterhin wurden u. a. Schneeketten für die Bauhoffahrzeuge Hansa und den Unimog für insgesamt 1.709,60 EUR gekauft. Die andere Hälfte in Höhe 5.000,00 EUR ist auf die gestiegenen Treibstoffkosten (Sachkonto 6055000) im Haushaltsjahr zurückzuführen.

Die Deckung ist gewährleistet durch Mehrerträge bei Sachkonto: 5553000 in Höhe von 10.000,00 EUR bei Kostenstelle: 16611100 (Gewerbsteuer)

2.18 **Genehmigung von überplanmäßigen Aufwendungen im Freibad Rhoden im Haushaltsjahr 2022**

Bürgermeister Elmar Schröder informiert, dass der Magistrat den überplanmäßigen Aufwendungen im Budget Freibad Rhoden in Höhe von insgesamt 1.660,91 EUR gemäß § 100 HGO einstimmig zugestimmt hat. Dieser leicht erhöhte Verbrauch ist insbesondere auf die gute Witterung und die damit verbundene stärkere Auslastung des Freibades im Kalenderjahr 2022 zurückzuführen.

Die Deckung ist gewährleistet durch Mehrerträge bei Sachkonto: 5553000 in Höhe von 1.660,91 EUR bei Kostenstelle: 16611100 (Gewerbsteuer)

2.19 Genehmigung von überplanmäßigen Aufwendungen im Budget Wasserversorgung des Haushaltsjahres 2022

Bürgermeister Elmar Schröder berichtet, dass der Magistrat den überplanmäßigen Aufwendungen im Budget Wasserversorgung des Haushaltsjahres 2022 in Höhe von insgesamt 13.000,00 EUR gemäß § 100 HGO einstimmig zugestimmt hat. Diese Überschreitung ist auf die Preisanpassung der Trinkwasserlieferung der Stadtwerke Warburg GmbH zum 01.01.2022 zurückzuführen. Die Preisanpassung konnte bei der Haushaltsplanaufstellung 2022 zeitlich noch nicht berücksichtigt werden. Der Verbrauchspreis beträgt nunmehr netto 0,962 EUR/m³ (bisher 0,74 EUR/m³) zzgl. unveränderten 0,05 EUR/m³ Wasserentnahmentgelt.

Die Deckung ist gewährleistet durch Mehrerträge bei Sachkonto: 5553000 in Höhe von 13.000,00 EUR bei Kostenstelle: 16611100 (Gewerbsteuer).

2.20 Genehmigung von überplanmäßigen Aufwendungen im Budget Dorfgemeinschaftshäuser des Haushaltsjahres 2022

Bürgermeister Elmar Schröder teilt mit, dass der Magistrat den überplanmäßigen Aufwendungen im Budget Dorfgemeinschaftshäuser des Haushaltsjahres 2022 in Höhe von insgesamt 11.200,00 EUR gemäß § 100 HGO einstimmig zugestimmt hat. Diese überplanmäßigen Aufwendungen sind auf die Energiepreiserhöhungen zurückzuführen.

Die Deckung ist gewährleistet durch Mehrerträge bei Sachkonto: 5553000 in Höhe von 11.200,00 EUR bei Kostenstelle: 16611100 (Gewerbsteuer).

2.21 Genehmigung von überplanmäßigen Aufwendungen im Budget Brandschutz des Haushaltsjahres 2022

Bürgermeister Elmar Schröder informiert, dass der Magistrat den überplanmäßigen Aufwendungen im Budget Brandschutz des Haushaltsjahres 2022 in Höhe von insgesamt 11.000,00 EUR gemäß § 100 HGO einstimmig zugestimmt hat. Diese überplanmäßigen Aufwendungen sind auf die Preissteigerungen bei Heizöl und weiterhin eingetretene Entschädigungszahlungen an die Arbeitgeber der Einsatzkräfte für den Ausfall von Arbeitszeit zurückzuführen. Die nochmals erhöhten Instandhaltungen von Fahrzeugen und sonstigen Fremdinstandhaltungen sind neben dringend notwendigen Fahrzeugreparaturen, insbesondere in der Wartung und Reparatur von Atemluftflaschen inkl. Austausch von Flaschenventilen begründet. Die erhöhten Kosten bei Sachkonto 6166000 sind u. a. auf die Wartungen der Feuerlöscher in den Feuerwehrgerätehäusern und die Wartungskosten der Waschmaschine und des Trockners im Feuerwehrstützpunkt Rhoden zurückzuführen. Bei den überplanmäßigen Kosten der Fremdentorgung handelt es sich um die Entsorgungskosten von verbrannten Materialien aus einem Haus während eines Einsatzes Anfang November im Stadtteil Rhoden. Die Entsorgungskosten wurden dem Verursacher in Rechnung gestellt.

Die Deckung ist gewährleistet durch Mehrerträge bei Sachkonto: 5553000 in Höhe von 11.000,00 EUR bei Kostenstelle: 16611100 (Gewerbsteuer).

2.22 Genehmigung von überplanmäßigen Aufwendungen im Budget Katastrophenschutz des Haushaltsjahres 2023

Bürgermeister Elmar Schröder berichtet, dass der Magistrat den überplanmäßigen Aufwendungen im Budget Katastrophenschutz des Haushaltsjahres 2023 in Höhe von insgesamt 2.600,00 EUR gemäß § 100 HGO einstimmig zugestimmt hat.

Von dieser Überschreitung sind 2.000,00 EUR auf die erhöhten Wartungskosten der neuen Sirenensteuergeräte nach der Umrüstung auf Digitalfunk zurückzuführen. Der neue Wartungsvertrag wurde Ende 2022 geschlossen und daher konnten die erhöhten Kosten nicht mehr im Haushaltsplan berücksichtigt

werden. Die weiteren 600,00 EUR sind auf eine Beitragsanpassung der Unfallversicherung Hessen zurückzuführen. Hier hat sich der Beitrag im Vergleich zum Vorjahr für die Beitragsgruppe I-U von 0,8184 EUR auf 0,9814 EUR je Einwohner um rd. 20 % erhöht. Lt. Satzung der Unfallkasse Hessen werden die Entschädigungsleistungen folgenden Versicherten zugerechnet:

I-U	- Tätige in Unternehmen zur Hilfe bei Unglücksfällen, ohne FFW	- § 2 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 12, Abs. 2 SGB VII
	- Einzelhelfer	- § 2 Abs. 1 Nr. 11 a, Nr. 13 a und Nr. 13 c SGB VII
	- Notärzte im Rettungsdienst	- § 2 Abs. 1 Nr. 13 d SGB VII

Die Beitragsanpassung war in dieser Höhe nicht absehbar.

Die Deckung ist gewährleistet durch Mehrerträge bei Sachkonto: 5401010 in Höhe von 2.600,00 EUR bei Kostenstelle: 16611100 (Schlüsselzuweisungen).

2.23 Flurbereinigung Diemelstadt-Rhoden **Vermarkung** **hier: Sachstand**

Bürgermeister Elmar Schröder informiert, dass die Grundstücksgrenzen der Stadt Diemelstadt im Flurbereinigungsgebiet von Rhoden mit 3-teiligen Schachtelhalmen (50cm tief) mit Magnet und Alu-Abdeckung vermarkt werden. Sollten Abmarkungen mutwillig entfernt werden, werde die Stadt die Grenzpunkte auf Kosten des Verursachers wiederherstellen lassen.

2.24 Hundekot in Wethen

Bürgermeister Elmar Schröder teilt mit, dass der Bauhofleiter anhand eines Beweisfotos einer 1,5 qm großen Fläche in Wethen beispielhaft aufgezeigt habe, dass vielerorts eine große Anzahl von Hundekot aufzufinden sei. Es wird an die Hundebesitzer appelliert, die Hundekotbeutelspender zu nutzen.

3 Ergebnis Machbarkeitsstudie Rathaus der Stadt Diemelstadt **hier: Weiteres Vorgehen**

[VL-74/2023](#)

Im August 2018 hat ein Termin im Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz mit Bürgermeister Elmar Schröder, Fachbereichsleiter Technische Dienste Eckard Bodenhausen, Dipl.-Ing. Susanne Engels, NH ProjektStadt Kassel, und TA Erika Melcher stattgefunden. Damals hatte im Vorfeld Architekt Heiner Brümmer für eine umfassende Sanierung des Rathauses Kosten in Höhe von 1,1 Millionen Euro ermittelt, die von Vertretern der WI-Bank für nicht auskömmlich betrachtet wurden. Die Summe wurde deshalb auf 1,4 Millionen Euro erhöht. Die Kosten für die Landstraße wurden seinerzeit auf 4,4 Millionen Euro beziffert. Die Restmittel aus dem Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz sollten nach dem Ausbau der Landstraße in eine „kleine Lösung“ Rathaus fließen. Das Ministerium hat in diesem Termin klargestellt, dass die Sanierung des Rathauses als „kleine Lösung“ förder-technisch vom Fördermittelgeber nicht unterstützt wird. Es wurde eine umfassende Sanierung besonders in den Bereichen Brandschutz, energetische Sanierung, Barrierefreiheit, Sozialräume und Parkmöglichkeiten gefordert. Aufgrund des daraus resultierenden Finanzbedarfs wurden zusätzliche Förderbescheide (2019 - 2021) erlassen. Die Bewilligungsbescheide beliefen sich auf 1,0 Millionen (2019) 2,5 Millionen (2020) und 1,2 Millionen (2021), bezogen auf die zuwendungsfähigen Kosten.

Das Ing.-Büro Veldhuis, Winterberg, das mit der Machbarkeitsstudie und Variantenuntersuchung Umbau und Sanierung vorhandenes Rathaus oder Umbau Gemeinschaftshaus beauftragt war, hat die Studie in der Magistratssitzung am 15.02.2023 vorgestellt. Zu der Sitzung waren auch der Stadtverordnetenvorste-

her, der Vorsitzende des Haupt- und Finanzausschusses, die Fraktionsvorsitzenden sowie der Ortsvorsteher von Rhoden eingeladen. Es wurden drei Varianten vorgestellt:

- | | |
|--|----------------|
| 1. Sanierung Rathaus | 2,86 Millionen |
| 2. Sanierung Gemeinschaftshaus ohne Umbau Hausmeisterwohnung | 2,32 Millionen |
| 3. Sanierung Gemeinschaftshaus mit Multifunktionsraum für Vereinsnutzung | 3,46 Millionen |

Architektin Jutta Sondermann-Weiß vom Ing.-Büro Veldhuis, Winterberg, empfiehlt auf Basis dieser Studie und der daraus resultierenden Bewertungsmatrix (siehe unten), das Gemeinschaftshaus zum Rathaus auszubauen und zu sanieren.

Kriterien / Varianten	Variante 1		Variante 2	
	"Rathaus bleibt Rathaus"		"Gemeinschaftshaus wird Rathaus"	
1. Grundstückslage	-		++	
2. Erreichbarkeit (ÖPNV)	0		++	
3. Zukunftsfähigkeit des Standortes / Städtebau	-		++	
4. Umsetzung des Raumprogramms	+		++	
5. Flächenoptimierung (Bedarf)	+		+	
6. Barrierefreiheit	+		+	
7. energetische Sanierung	-		+	
8. Interimslösungen - Ersatzbau - Umzug	--		0	
9. Brandschutz	0		0	
10. Nachhaltigkeit	+		+	
11. Baukosten	+		-	
Summe	5	+	12	+
	2	o	2	o
	5	-	1	-

Dipl.-Ing. Susanne Engels, NH ProjektStadt, Kassel, hat in ihrer E-Mail vom 16.02.2023 darauf verwiesen, dass die durch die Programme Städtebaulicher Denkmalschutz/Lebendige Zentren zur Verfügung gestellten Mittel bis 2025 abgerufen werden müssen. Das bedeutet, dass die Planungen in 2023 abzuschließen sind.

Susanne Engels führt an, dass die Planungsleistungen aufgrund der kalkulierten Kosten EU-weit auszu-schreiben sind. Anschließend muss eine baufachliche Prüfung der Sanierungsmaßnahme durch die WI-Bank erfolgen. Dies würde allein einen Zeitraum von ca. 2,5 - 3 Monaten einnehmen. Der Umbau mit anschließendem Umzug würde 2024/2025 erfolgen.

Um den zeitlichen Rahmen abschätzen zu können, wurde vom Ingenieurbüro Veldhuis ein erster Ablaufplan für die weiteren Schritte vorgelegt.

- | | |
|--|---------------|
| 1. EU-weite Ausschreibung der Planungsleistungen | 04/23 – 07/23 |
| 2. Planung | 07/23 - 10/23 |
| 3. Bauantrag | 10/23 - 11/23 |
| 4. Genehmigungsverfahren | 12/23 - 05/24 |
| 5. Planung der Ausführung | 11/23 - 03/24 |
| 6. Ausschreibung | 04/24 - 11/24 |
| 7. Bauphase | 08/24 - 07/25 |
| 8. Abrechnungsende | bis 11/25 |

Damit dieser Zeitplan eingehalten und die Mittel noch rechtzeitig abgerufen werden können, ist es wünschenswert, noch im März eine Entscheidung zu fällen. Da für die EU-weite Ausschreibung der Planungsleistung eine Begleitung durch ein externes Fachbüro erforderlich ist, muss auch diese fachliche Begleitung im Vorfeld über eine Angebotsabfrage ausgewählt werden. Da es sich um eine geförderte Maßnahme handelt, sind hier alle Schritte im Vergabeverfahren zwingend sauber einzuhalten.

Eine Abfrage unter den Mitarbeitern im Rathaus hat ergeben, dass diese Variante aufgrund der Tatsache, dass es dann nur einen kosten- und zeitintensiven Umzug im laufenden Betrieb gibt, klar bevorzugt wird. Die Entscheidung für die Variante 3 spricht auch in Hinsicht auf die anstehenden Pflichtaufgaben, siehe auch „Wirkungsorientiertes Investitionsmanagement“, von einem kostenbewußten Handeln der politischen Gremien, wenn der Verkauf des Rathauses und die damit verbundenen Einnahmen als Finanzierungsvorschlag für die höheren Kosten dieser Variante berücksichtigt werden.

Die Variante „Ausbau des Gemeinschaftshauses“ ist eine Sanierungsmaßnahme, die im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz/Lebendige Zentren förderfähig ist. Fördermittel stehen im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz/Lebendige Zentren zur Verfügung. Der Abriss des Gemeinschaftshauses mit anschließendem Neubau eines Rathauses ist laut Frau Engels nicht förderfähig.

Bei einem Ortstermin mit dem Fördermittelgeber (VIF-Mittel) wurde die gelungene Umsetzung der Maßnahme Landstraße äußerst positiv zur Kenntnis genommen und der Ansatz, das Rathaus in das Gemeinschaftshaus zu verlagern, als weiteres Element zur Belebung dieses Bereiches gesehen.

Zufriedene Akteure nach Umbau der Landstraße

Rhoden. Seit dem Sommer 2019 wurde die fast ein Kilometer lange Landstraße durch Rhoden zurückgebaut. Nachdem mit dem Bau der Ortsumgebung die Landstraße nicht mehr als Bundesstraße gebraucht wurde, konnten auf den vielen asphaltierten unansehnlichen Flächen durch den Neuausbau mit hochwertigen Materialien und Entsigelung attraktive Aufenthaltsbereiche geschaffen werden. Aber auch der komplette Neubau der Kanäle und der wichtigen Wasserleitung, die insbesondere für den Brandschutz ausreichend Wasser liefern muss, haben diese jahrelangen Bauarbeiten nötig gemacht. Möglich war diese große Baumaßnahme nur mit Unterstützung über Mittel des städtebaulichen Denkmalschutzes und der umfangreichen GVFG-Mittel, die aufgrund des Bundesstraßenrückbaus genutzt werden konnten.

Zufriedene Akteure
Damit nun zum Ende der Baumaßnahmen die vielen



Diana Graf, Hessen Mobil, Jörg Vahle, Eike Rothauge, Stellvertretender Fachdezernent und Sachgebietsleiter Hessen Mobil, Susanne Engels, NH Projektstadt, Bauamtsleiter Matthias Koch, Jutta Biermann, Büro Oppermann, und Bürgermeister Elmar Schröder (von links).

Praxisschließung
Dr. med. dent. Lorenz J. Mühlenhoff

Nach 38-jähriger zahnärztlicher Tätigkeit,
schließe ich meine Praxis am **31.03.2023**

Krankenunterlagen können nach telefonischer Absprache
(0171 72 44 150) abgeholt werden.

Ich danke meinen Patienten für ihr jahrelanges Vertrauen.

Dr. Lorenz J. Mühlenhoff ·
Briloner Strasse 9 · 34414 Warburg

fensterbau

hewe

fensterbau

DIE FENSTERMACHER
MIT WEITBUCK.

hewe-fensterbau GmbH

34474 Diemelstadt | www.hewe-fensterbau.de
Tel.: 05994 88-0 | info@hewe-fensterbau.de

Rechnungen und Fördermittel zu den zahlreichen Maßnahmen richtig abgerechnet werden können, trafen sich die beteiligten Vertreter von Hessen Mobil, der Stadt und der Projekt- und Ingenieurbüros vor Ort, um die Details im Rahmen eines Ortsbeganges abzustimmen. Der zuständige stellvertretende Fachdezernent und Sachgebietsleiter von Hessen Mobil Eike Rothauge war begeistert von der Umsetzung dieses Großprojektes. „Durch die hohe Attraktivitätssteigerung nimmt man heute die schönen Fachwerkhäuser ganz anders wahr als früher. Es ist erstaunlich, wie viele Menschen hier zu Fuß unterwegs sind, weil es schön geworden ist. Und auch die barrierefreien Bushaltestel-

len mit den schicken Bushäuschen fügen sich optimal ins Straßenbild ein. Ich bin begeistert von dieser äußerst gelungenen Maßnahme“, so Dezernent Eike Rothauge.

Plätze laden ein
Während der Denkmalplatz sich derzeit noch im Ausbau befindet, kann der Platz vor dem Gemeinschaftshaus schon bestaunt werden. Die aufwändig sanierte Stadtmauer, die kurz vor dem Einsturz stand, konnte mit speziellen Denkmalschutzfördermitteln des Bundes finanziert werden. Aufgrund der gelungenen Platzgestaltung überlegen derzeit die städtischen Gremien, ob statt einer aufwändigen Sanierung des Rathauses,

bei dem Brandschutz, Barrierefreiheit, energetische Maßnahmen und vieles andere zu berücksichtigen sind und bessere Parkplätze geschaffen werden müssten, ein Ausbau des Gemeinschaftshauses für die Verwaltung zweckmäßiger wäre. In der März-Sitzungsrunde wird hierzu eine eigens erstellte Machbarkeitsstudie vorgestellt. „Nachdem wir die gesamte Landstraße abgelaufen sind, wurde den Beteiligten deutlich, welche enorme Strahlkraft das Projekt für die Innenentwicklung von Rhoden hat. Es war ein Kraftakt über eine mehrjährige Bauzeit, aber heute können wir festhalten: Wir können Landstraße“, fasst Bürgermeister Elmar Schröder zusammen.

Der Magistrat empfiehlt einstimmig, dem Beschlussvorschlag zu folgen.

Bürgermeister Elmar Schröder gibt eine Präsentation zur Fördermittelsituation von Dipl.-Ing. Susanne Engels, NH ProjektStadt, Kassel, zur Kenntnis (Anlage 1).

Architektin Jutta Sondermann-Weiß vom Ingenieurbüro Veldhuis, Winterberg, stellt anschließend die Machbarkeitsstudie zum zukünftigen Verwaltungssitz vor. Auf ihre Präsentation wird verwiesen (Anlage 2).

Ausschussvorsitzender Florian Boos berichtet, dass der Haupt- und Finanzausschuss einstimmig der Stadtverordnetenversammlung empfiehlt, dem Beschlussvorschlag zu folgen.

SPD-Fraktionsvorsitzender Rolf Römer möchte wissen, welche Abweichungen in der Kostenermittlung möglich seien. Jutta Sondermann-Weiß antwortet, dass die Preisentwicklung auf dem Baumarkt zurzeit kurios sei. Ihre Art der Kostenermittlung auf 4 unterschiedlichen Ebenen lasse eine solide Kostenschätzung zu, die natürlich vor Unwägbarkeiten auf dem Markt nicht gefeit sei. Insgesamt sei eine Kostenreserve von 10 % eingeplant.

Stadtverordneter Christian Runte fragt, ob Kosten für das Mobiliar bereits in der Kalkulation berücksichtigt seien, worauf Jutta Sondermann-Weiß ausführt, dass eine Pauschale pro Arbeitsplatz eingerechnet worden sei, in Summe 145.000 EUR.

Christian Runte erkundigt sich zudem nach dem weiteren Ausschreibungsverfahren. Fachbereichsleiter Technische Dienste Matthias Koch führt aus, dass man mit der Leistungsphase 1 und 2 eine gute Grundlage habe, auf die dann aufgesattelt werden könne. Stadtverordnetenvorsteher Jürgen Pawelczig ergänzt, dass jeder Planungsentwurf in die Stadtverordnetenversammlung eingebracht und dort beraten werde.

Stadtverordneter und Ortsvorsteher von Rhoden Bernd Flamme weist darauf hin, dass Entscheidungen zur weiteren Verwendung von öffentlichen Liegenschaften oftmals im Laufe der Zeit revidiert würden. So sei aus einer Kosten-Nutzen-Analyse des Jahres 2013 die Empfehlung hervorgegangen, keine weiteren Investitionen für das Gemeinschaftshaus zu tätigen und 2016 habe sich der Ortsbeirat Rhoden in einer Stellungnahme an den Magistrat für die Veräußerung des Stadtkellers entschieden. Bürgermeister Elmar Schröder erwidert eindringlich, dass die Entscheidung aus 2016 im Kontext gesehen werden müsse: Die Voraussetzung für die Veräußerung des Stadtkellers sei der Umzug der Verwaltung in das Schloss Rhoden gewesen. Allerdings sei es bekanntermaßen hierzu nie gekommen. Bei der jetzigen Veräußerung des Rathausgebäudes gehe es nicht um das Wann, sondern um das Ob. Das Gebäude in Rhoden zusätzlich zu den anderen städtischen Liegenschaften in Rhoden weiterhin zu unterhalten, sei den anderen Ortschaften gegenüber nicht fair. Er halte den Beschlussvorschlag deshalb für sehr ausgewogen.

Vorsitzender des Haupt- und Finanzausschusses Florian Boos freut sich, dass man jetzt in der Stadtverordnetenversammlung bereits über das Wie des Projektes diskutiere und nicht über das Ob. Bereits in der Haushaltsrede habe er auf die Notwendigkeit hingewiesen, Fachkräfte binden zu müssen. Dazu müssten vernünftige Arbeitsplätze geschaffen werden. Variante 3 biete hier den größten Mehrwert und werde deshalb von der FWG-Fraktion favorisiert. Auch unter energetischen Gründen mache dieser Vorschlag mit der Installation einer Photovoltaikanlage am meisten Sinn. Das jetzige Rathausgebäude müsse dann schnellstmöglich veräußert werden.

Bürgermeister Elmar Schröder weist darauf hin, dass natürlich in der Zukunft die Situation eintreten könne, im Zuge der interkommunalen Zusammenarbeit Verwaltungsbereiche zusammenzulegen. Aber selbst dann würden vor Ort die Gebäude – besonders ein Multifunktionsgebäude – noch Jahrzehnte benötigt.

SPD-Fraktionsvorsitzender Rolf Römer teilt mit, dass auch seine Fraktion die dritte Variante favorisiere. Es gebe Standortvorteile, die Vereine könnten integriert werden und letztendlich sei die Fördermittelkulisse besser denn je. Das Rathaus zu veräußern und zu Wohnungen umzubauen, halte er für einen guten Vorschlag.

In Vertretung für die abwesende BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN-Fraktionsvorsitzende Christine Garve Liebig berichtet Stadtverordnete Monika Trilling-Rauch, dass auch ihre Fraktion Vorschlag 3 als sinnvoll erachte. Sie wirft die Frage auf, ob anstatt des Rathausgebäudes nicht der Stadtkeller verkauft werden solle.

CDU-Fraktionsvorsitzender Rainer Runte fasst den Entscheidungsprozess noch einmal zusammen und betont, dass alle erdenklichen Möglichkeiten geprüft worden seien. Nun werde seine Fraktion mehrheitlich dem Beschlussvorschlag folgen.

Jutta Sondermann-Weiß weist auf eventuelle zusätzliche Fördermöglichkeiten hin, die es seit dem 01.03.2023 für die energetische Sanierung von öffentlichen Nicht-Wohngebäuden gebe.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt einstimmig bei einer Enthaltung:

Obschon die Variante 3 „Sanierung des Gemeinschaftshauses“ für Verwaltung und Vereine mit 3,46 Millionen Euro die kostenintensivste Variante ist, soll sie im weiteren Verlauf vom noch zu beauftragenden Architekturbüro aufgrund der aufgeführten Argumente weiter verfolgt werden.

Nach der Planungsphase 2023 und der Bauphase 2024/2025 sowie einer möglichen Digitalisierungsphase der Akten in den Jahren 2026/2027 soll es spätestens 2028 zur Veräußerung des Rathauses kommen. Optimalerweise soll dies an einen privaten Nutzer unter Einbeziehung von Fördermitteln innerhalb der Förderphase aus der Dorfentwicklung/Dorferneuerung/Lebendige Zentren erfolgen. Durch die Veräußerung können die Mehrkosten der Variante 3 kompensiert werden.

Beratungsergebnis:

Einstimmig, 1 Enthaltung(en)

4 Förderung der Dorfentwicklung in Hessen Förderantrag Dorfmittelpunkt Ammenhausen hier: Beratung und Beschlussfassung

[VL-46/2023](#)

Im Rahmen des Programms „Förderung der Dorfentwicklung in Hessen“ soll ein Förderantrag für den Dorfmittelpunkt in Ammenhausen gestellt werden.

Die Dorfgemeinschaft hat das Projekt Dorfmittelpunkt Ammenhausen als öffentliches Projekt im Integrierten kommunalen Entwicklungskonzept (IKEK) erarbeitet und es wurde von der Steuerungsgruppe für das Jahr 2023 priorisiert.

Die Freifläche in der Dorfmitte soll zu einem Treffpunkt der Ammenhäuser Bevölkerung sowie von Rad- und Wandertouristen umgestaltet werden. Geplant ist ein Unterstand, der Besuchern Schutz und Aufenthalt bietet. Außerdem soll eine Relaxliege und eine Ladesäule für E-Bikes (mit integrierter Sitzbank) installiert werden. Für die Ladesäule muss ein neuer Stromanschluss hergestellt werden. Zur Abgrenzung in östliche und südliche Richtung ist eine Heckenanpflanzung geplant. Des Weiteren soll eine Linde gepflanzt und eine Infotafel aufgestellt werden.

Die Kosten wurden im IKEK mit 25.000 EUR eingeplant. Die laufenden Betriebskosten sind pro Jahr mit ca. 1.500 EUR anzusetzen.

FD 3.1 empfiehlt, den Förderantrag für die Umgestaltung des Dorfmittelpunktes in Ammenhausen im Rahmen des Programms „Förderung der Dorfentwicklung in Hessen“ über den Landkreis Waldeck-Frankenberg, Fachdienst Dorf- und Regionalentwicklung, zu stellen.

Bürgermeister Elmar Schröder informiert, dass ein Kostenvoranschlag des Planungsbüros Bioline, Lichtenfels-Dalwigksthale, Kosten in Höhe von 52.479,00 EUR vorsehe. Nach Abzug der 55%igen Förderung der Nettokosten ergebe sich ein Eigenanteil der Stadt Diemelstadt von 28.224,00 EUR, so dass die ursprüngliche Kostenplanung eingehalten werde und Restmittel im Haushalt 2023 von 79.776,00 EUR verblieben.

Ausschussvorsitzender Florian Boos erklärt, dass der Haupt- und Finanzausschuss der Beschlussfassung einstimmig zugestimmt habe

Stadtverordnete Christin Sek spricht den Ortsbeiräten von Dehausen und Ammenhausen ein großes Lob für deren Engagement aus. Das Ergebnis sei genau das, was man sich vom IKEK erhofft habe, nämlich, dass die Orte ihren Bedarf definieren. CDU-Fraktionsvorsitzender Rainer Runte ergänzt, die Anträge zeigten, dass auch in den kleinen Dörfern Investitionen getätigt würden.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt einstimmig, den Förderantrag für die Umgestaltung des Dorfmittelpunktes in Ammenhausen im Rahmen des Programms „Förderung der Dorfentwicklung in Hessen“ über den Landkreis Waldeck-Frankenberg, Fachdienst Dorf- und Regionalentwicklung, zu stellen.

Beratungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

5 Förderung der Dorfentwicklung in Hessen Förderantrag Dorfmittelpunkt Dehausen hier: Beratung und Beschlussfassung

[VL-45/2023](#)

Im Rahmen des Programms „Förderung der Dorfentwicklung in Hessen“ soll ein Förderantrag für den Dorfmittelpunkt in Dehausen gestellt werden.

Die Dorfgemeinschaft hat das Projekt Dorfmittelpunkt Dehausen als öffentliches Projekt im Integrierten kommunalen Entwicklungskonzept (IKEK) erarbeitet und es wurde von der Steuerungsgruppe für das Jahr 2023 priorisiert.

Die Freifläche neben dem Dorfgemeinschaftshaus Dehausen soll zu einem Treffpunkt der Dehäuser Bevölkerung sowie von Rad- und Wandertouristen umgestaltet werden. Geplant ist ein Unterstand, der Besuchern Schutz und Aufenthalt bietet. Dieser soll durch ein Pop-Up-Café und/oder einen Getränkeautomaten sowie einen Stromanschluss erweitert werden. Außerdem sind Sitzgelegenheiten und eine Kletterwand/Wipptier für Kinder geplant. Angedacht ist auch ein Gestaltungselement mit Wasser. Des Weiteren soll eine Infotafel Einheimische und Besucher informieren.

Die Kosten wurden im IKEK mit 25.000 EUR eingeplant. Die laufenden Betriebskosten sind pro Jahr mit ca. 2.000 EUR anzusetzen.

FD 3.1 empfiehlt, den Förderantrag für die Umgestaltung des Dorfmittelpunktes in Dehausen im Rahmen des Programms „Förderung der Dorfentwicklung in Hessen“ über den Landkreis Waldeck-Frankenberg, Fachdienst Dorf- und Regionalentwicklung, zu stellen.

Bürgermeister Elmar Schröder informiert, dass ein Kostenvoranschlag des Planungsbüros Bioline, Lichtenfels-Dalwigksthäl, Kosten in Höhe von 48.135,50 EUR vorsehe. Nach Abzug der 55%igen Förderung der Nettokosten ergebe sich ein Eigenanteil der Stadt Diemelstadt von 25.888,00 EUR, so dass die ursprüngliche Kostenplanung eingehalten werde und Restmittel im Haushalt 2023 von 53.888 EUR verblieben.

Ausschussvorsitzender Florian Boos erklärt, dass der Haupt- und Finanzausschuss der Beschlussfassung einstimmig zugestimmt habe.

Stadtverordnete Christin Sek spricht den Ortsbeiräten von Dehausen und Ammenhausen ein großes Lob für deren Engagement aus. Das Ergebnis sei genau das, was man sich vom IKEK erhofft habe, nämlich, dass die Orte ihren Bedarf definieren. CDU-Fraktionsvorsitzender Rainer Runte ergänzt, die Anträge zeigten, dass auch in den kleinen Dörfern Investitionen getätigt würden.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt einstimmig, den Förderantrag für die Umgestaltung des Dorfmittelpunktes in Dehausen im Rahmen des Programms „Förderung der Dorfentwicklung in Hessen“ über den Landkreis Waldeck-Frankenberg, Fachdienst Dorf- und Regionalentwicklung, zu stellen.

Beratungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

6 Festlegung des Termins für die Wahl des Bürgermeisters/der Bürgermeisterin der Stadt Diemelstadt hier: Beratung und Beschlussfassung [VL-20/2023](#)

Die zweite 6-jährige Amtszeit des Bürgermeisters Elmar Schröder endet am 02. Februar 2024.

Nach § 42 Abs. 3 HGO ist die Wahl des Bürgermeisters/der Bürgermeisterin frühestens sechs und spätestens drei Monate vor Freiwerden der Stelle durchzuführen.

Gemäß § 42 Satz 2 und 3 KWG wird der Wahltag zugleich mit dem Tag der Stichwahl durch die jeweilige Vertretungskörperschaft bestimmt. Soll als Wahltag oder Tag der Stichwahl ein Tag bestimmt werden, der für die Bundestags-, Europa- oder Landtagswahl als Wahltag oder für einen Volksentscheid oder eine Volksabstimmung als Abstimmungstag festgesetzt ist, bedarf die Bestimmung des Wahltags nach Satz 2 der Mehrheit der Stimmen der gesetzlichen Zahl der Mitglieder der Vertretung.

Das Hessische Kabinett hat den Termin für die Landtagswahl in Hessen für den 08. Oktober 2023 festgelegt. Dieser Termin passt in den Zeitraum, in dem auch die Bürgermeisterwahl stattfinden kann.

Es wird daher empfohlen, beide Wahlen terminlich zusammenzulegen, zum einen wegen Verringerung des Verwaltungsaufwandes sowie Beanspruchung der ehrenamtlichen Wahlhelfer, zum anderen aber auch, um damit der Bürgermeisterwahl eine höhere Wahlbeteiligung zukommen zu lassen.

Der Magistrat schlägt der Stadtverordnetenversammlung vor, als Wahltag des Bürgermeisters/der Bürgermeisterin den 08. Oktober 2023 zeitgleich mit der Landtagswahl und für die Stichwahl den 22. Oktober 2023 zu bestimmen.

Bürgermeister Elmar Schröder kündigt an, dass der Wahlausschuss am 06.04.2023 tagen werde, um die Bewerbungsfrist anlaufen zu lassen.

Ausschussvorsitzender Florian Boos erklärt, dass der Haupt- und Finanzausschuss der Beschlussfassung einstimmig zugestimmt habe.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt einstimmig, als Wahltag des Bürgermeisters/der Bürgermeisterin der Stadt Diemelstadt den 08. Oktober 2023 zeitgleich mit der Landtagswahl und für die Stichwahl den 22. Oktober 2023 zu bestimmen.

Beratungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

7 Ortsgericht Diemelstadt III
hier: Ablauf der Amtszeit des Ortsgerichtsvorstehers Günter Barth
aus Helmighausen

[VL-318/2022](#)

Die Amtszeit des Ortsgerichtsvorstehers Günter Barth aus Helmighausen des Ortsgerichts Diemelstadt III lief zum 04.02.2023 aus. Somit ist die Position neu zu besetzen.

Nach Rücksprache mit dem ausscheidenden Ortsgerichtsvorsteher Günter Barth sowie den Ortsvorstehern aus Helmighausen Benjamin Sauter, Hesperinghausen Hermann Groß und Neudorf Jürgen Hage, soll Thorsten Iske aus Hesperinghausen als Ortsgerichtsvorsteher vorgeschlagen werden.

Die erforderliche schriftliche Einverständniserklärung zur Wahl zum Ortsgericht liegt vor.

Die persönlichen Voraussetzungen im Sinne des § 8 OGG sind gegeben. Ausschließungsgründe im Sinne dieser Vorschrift liegen nicht vor.

Auf Vorschlag der Gemeinde werden die Ortsgerichtsmitglieder von dem Präsidenten oder Direktor des Amtsgerichts auf die Dauer von zehn Jahren ernannt.

Da die erste Sitzung der Stadtverordnetenversammlung im Jahr 2023 erst am 23.03.2023 und somit nach Ablauf der Amtszeit von Günter Barth ist, hat sich Herr Barth dazu bereit erklärt, das Amt bis zur Ernennung von Thorsten Iske weiter zu bekleiden.

Ausschussvorsitzender Florian Boos erklärt, dass der Haupt- und Finanzausschuss der Beschlussfassung einstimmig zugestimmt habe.

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt einstimmig, dem Amtsgericht Korbach Thorsten Iske aus Hesperinghausen zur Ernennung als Ortsgerichtsvorsteher für das Ortsgericht Diemelstadt III vorzuschlagen. Die erforderliche schriftliche Einverständniserklärung zur Wahl zum Ortsgericht liegt vor.

Die Amtszeit des bisherigen Ortsgerichtsvorstehers Günter Barth aus Helmighausen ist zum 04.02.2023 ausgelaufen. Er hat sich jedoch bereit erklärt, das Amt bis zur Ernennung von Thorsten Iske weiter zu bekleiden.

Beratungsergebnis:

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

8 Verschiedenes

Es ergeben sich keine Wortmeldungen.

Diemelstadt, 29.03.2023

gez. Jürgen Pawelczig

Stadtverordnetenvorsteher

gez. Julia Schütte

Schriftführerin

Anlage 1 zu TOP 3: Präsentation NH ProjektStadt, Kassel

Anlage 2 zu TOP 3: Präsentation Ingenieurbüro Veldhuis, Winterberg

Anlage 3 zu TOP 3: Machbarkeitsstudie Teil 1

Anlage 4 zu TOP 3: Machbarkeitsstudie Teil 2

Anlage 5 zu TOP 3: Machbarkeitsstudie Teil 3

Städtebaulicher Denkmalschutz / Lebendige Zentren Sanierung Rathaus oder Gemeinschaftshaus - Fördermittelsituation



Workshop 26.03.2018 Rathaus oder Landstraße

Rathaus

Machbarkeitsstudie Brümmer - 07/2016
 Durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung zur nachhaltigen Ertüchtigung für die nächsten 20-25 Jahre
Gesamtkosten ca. 1,1 Mio. €

- Abstimmung baufachliche Prüfung - 03/2018**
- funktionales Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit des Erdgeschosses wird erwartet
 - Brandschutzanforderungen und Ing.-Leistungen (Mehrkosten zu erwarten)
 - Dachgeschoss bisher nur Dämmung der Decke vorgesehen - Ausbau zu Büros prüfen
 - ggf. Mehrkosten durch höhere Brandschutzanforderungen

Gesamtkosten ca. 1,4 Mio. €

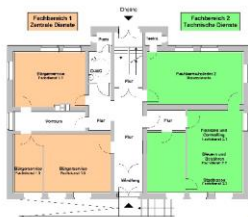
Umsetzungszeitraum

Planung 2018
 Auslagerung Bibliothek - Gemeinschaftshaus 2018
 Umzug Verwaltung in Stadtkeller 2018
 Archiv Zwischenlager, Digitalisieren 2018/2019
 Bauliche Umsetzung 2019-2020

Finanzierung

100% der förderfähigen Kosten **1.400.000 €**
 65% Bund/Land **910.000 €**
 35% Eigenanteil der Stadt **490.000 €**

Erdgeschoss



NH ProjektStadt

Landstraße

Wesentliche Ziele:

- Sanierung der Kanal- und Wasserleitungen
- Reduzierung des Fahrbahnquerschnitts
- Differenzierung der Fußwege und privaten Vorbereiche
- Durchgängiges Gestaltungsprinzip
- Aufwertung der öffentlichen Freiräume
- Neuordnung der Kreuzungsbereiche Helmighäuser Straße/Rießen/Landstraße
- Aufwertung ÖPNV-Haltestellen
- Gestaltung private Vorgärten - Vorplätze

Gesamtkosten (Stand 2018):
Kanal/Wasser, Straßenbau 4,4 Mio. €

	Variante L1	Variante L2
	Städtebaulicher Denkmalschutz	Nach Aufhebung San.-Gebiet
Gesamtkosten	4.400.000 €	3.660.000 €

Kostenaufteilung

GVFG	1.140.000 €	570.000 € <small>69% (65% nach Abzug Anliegerstraße (20%))</small>
Städtebaulicher Denkmalschutz	860.000 €	-
Stadt Diemelstadt	2.160.000 €	1.800.000 €
Anlieger	240.000 € <small>Neuanwohner: 140.000 € / Stadtbau: 100.000 € (Anliegerstraße)</small>	1.290.000 €
Ausgleichsbeträge	250.000 €	-
Private Gebäudevorbereiche	-	740.000 €

Umsetzungszeitraum

Planung 2018/2019
 Bauliche Umsetzung (2020), 2021, 2022, 2023, (2024)

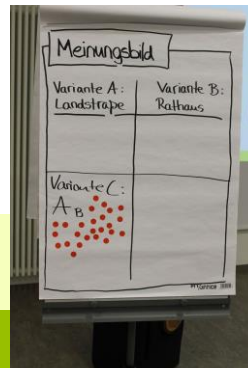
Aufteilung auf Haushaltsjahre

Ab 2021 pro Jahr ca. 1 Mio. €

NH ProjektStadt



Entscheidung 2018 fällt für die Landstraße und Variante A_B „Teilsanierung“ Rathaus



2019 letzter Antrag und Bewilligung **Städtebaulicher Denkmalschutz**

- **Landstraße** – es ist von einer Kostenerhöhung auszugehen
- **nur durchgreifende Sanierung Rathaus wird vom Fördermittelgeber ab 2023 vorgesehen**
- Fördermittelgeber gewährt zwei weitere Bewilligungen **Lebendige Zentren**

2020 - 2,5 Mio

2021 - 1,2 Mio

2022 /2023 Machbarkeitsstudie Rathaus oder Gemeinschaftshaus

Verplant bisher:

2,67 Mio Landstraße

1,83 Mio Rathaus

oder

Gemeinschaftshaus

inkl. Machbarkeitsstudie

2,03 Mio weitere

Erschließungsstraßen

Weitere Einnahmen - Höhe noch ungewiss – **Ausgleichsbeträge 2026** – müssen vor Fördermitteln eingesetzt werden!



Rathaus oder Gemeinschaftsaus – weiteres Vorgehen

- **Endabrechnung Landstraße Juni 2023** - Prüfung GVFG
– aktuell ist noch ein Puffer vorhanden – ggf. Restmittelverteilung
- **Sanierung Rathaus oder Gemeinschaftshaus 2024 / 2025**
- **Evtl. eine Erschließungsstraße 2025 – 2026 oder 2027**

Mittelabruf erforderlich:
2024: ca. 1,1 Mio
2025: 2,3-2,7 Mio

Machbarkeitsstudie
Rathaus/
Gemeinschaftshaus

**Rathaus
oder GH
1. BA**

**Rathaus
oder GH
2. BA**

Einnahmen aus
Ausgleichsbeträgen
sind vor
Fördermitteln
einzusetzen !
Erhebung 2026

**Abrechnung
Gesamt-
maßnahme**

1. Festlegung
Mittelverwendung

2. Ausgleichbetrags-
erhebung
vorbereiten

Abschluss
Landstraße



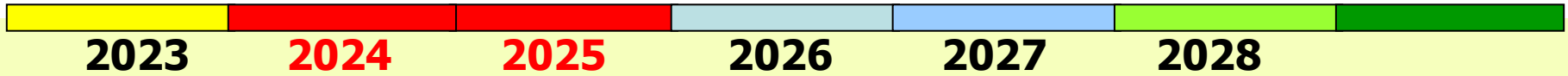
Neustadt

Ggf. zeitliche Verschiebung
Alternativ private
Förderung

Obere Straße

Lange Straße
Süd und Nord

Gruland
Krethagen



Zeitplan 2023 -2028 – Vorgaben Fördermittelgeber

Prioritätensetzung bis 2022:

Landstraße – **Rathaus** - Straßen

697.000 € aktuell verplant für die Landstraße



Neue positive Rahmenbedingungen durch Umbau der Landstraße und Platzgestaltung 2022:

Landstraße – **Gemeinschaftshaus** wird **Rathaus** aufgrund der aktuell im Raum stehenden Kosten von rund **3,46 Mio** **weitestgehender Wegfall geplante Straßensanierung** – ggf. weitere Fördermittelakquise VIF



Fakt ist: in **2023** müssen **Projekte vorbereitet werden** (Planung ist nur bei baulicher Umsetzung förderfähig !) um diese in **2024 – 2025 umzusetzen**, damit **Städtebaufördermittel für förderfähige Kosten von ca. 3,4 Mio abgerufen werden können**

Alternative: Rückgabe der Fördermittel

2023 Planung – 2024 und 2025 bauliche Umsetzung

Knapper Zeitplan - Vorbereitung und Ausschreibung Planungs- und Bauleistungen Gemeinschaftshaus (GH)

kurzfristige Entscheidung - bestenfalls März 2023 - notwendig:

0.	VGW Verfahren (EU-weite Ausschreibung Planungsleistungen)	04 – 07/23
1.	Planung	07/23 - 10/23
2.	Bauantrag	10/23 - 11/23
3.	Genehmigungsverfahren	12/23 - 05/24
4.	Planung der Ausführung	11/23 - 03/24
5.	Ausschreibung	04/24 - 11/24
6.	Bauphase	08/24 - 07/25
7.	Abrechnungsende	bis 11/25

Planung

Planung u.
Bau GH

Planung u.
Bau GH

Restmittelverwendung

2023

2024

2025

2026

2027

2028



Fazit:

Sowohl aus städtebaulichen, am Erhalt von bestehenden Nutzungen orientierten, wie auch förderbezogenen Gründen sollte das Gemeinschaftshaus umgebaut und saniert werden.

Engelns, 15.03.2023



Warum sollte das Gemeinschaftshaus umgebaut und saniert werden und nicht das Rathaus?





Gemeinschaftshaus wird Rathaus

- Eine Nutzung als **Rathaus mit integriertem Gemeinbedarfsangebot belebt den Platz am Gemeinschaftshaus - die „neue Ortsmitte“**
- **Das Gemeinschaftshaus wäre ein wichtiger Frequenzbringer im Umfeld** von Einkaufs- und Dienstleistungsinfrastruktur an der Landstraße (Apotheke, Cafe, Stadtladen, Elektroladen, Ärzte usw.)
- **Barrierefreie Zugänglichkeit** und bessere **ÖPNV-Anbindung**
- **Besseres** Möglichkeiten zur Realisierung eines ausreichenden **Parkplatzangebotes**
- Gute Möglichkeiten für die Umsetzung eines **nachhaltigen Energiekonzeptes (PV)**
- **Bestandserhalt und Sanierung nutzt „graue Energie“** –
Rückbau und Neubau werden nicht gefördert (Rücksprache Hessen Agentur 14.03.2023)!
- **Mehrfachnutzung** für **Verwaltung**, Vereine, Initiativen **und Ortsgemeinschaft** sowie temporäre Angebote (Stichwort: Angebote für Flüchtlinge)
- Im weiteren Planungsverlauf könnten ggf. noch Kosten eingespart werden (**Abspecken des Sanierungsvolumens** - Bau- und Raumprogramm)

Der Rhoder Ortskern wird gestärkt – Räumlichkeiten für gemeinbedarfsorientierte Nutzungen bleiben der Ortsgemeinschaft erhalten



Das „alte“ Rathaus ist zu klein und nicht optimal für eine Verwaltung geeignet.

- **Anforderungen lassen sich nicht gut in das Objekt integrieren**
- **Barrierefreie Zugangsmöglichkeiten sind durch die Lage erschwert**
- **Das Parkplatzangebot ist schon jetzt zu gering**
- **Anbauten wären nötig (Wegfall weiterer Stellplätze) die aufgrund von Topographie und umliegenden Gebäuden erschwert sind**
- **Das Parkdeck ist sanierungsbedürftig – dies ist nicht in den Kosten enthalten**
- **Das Rathaus stünde für andere Nutzungen zur Verfügung – könnte ggf. veräußert werden**
- **die Baustruktur ist für eine Umnutzung (Wohnen oder gewerbliche Nutzung) geeignet**
- **Eine Veräußerung wäre denkbar und würde ggf. Einnahmen bringen**

Umnutzung bei diesem Gebäude besser darstellbar, der Verkauf eine Option.

Fazit:

Sowohl aus städtebaulichen, am Erhalt von bestehenden Nutzungen orientierten, wie auch förderbezogenen Gründen sollte das Gemeinschaftshaus umgebaut und saniert werden.

Engelns 15.03.2023





- Einen Rückbau des Gemeinschaftshause müsste die Stadt selbst tragen
- Es bleibt offen, ob das Gemeinschaftshaus dann abgerissen wird – falls nicht bleibt es unsaniert
- In diesem Fall wird ein weiteres öffentliches Gebäude auf einem anderen Grundstück errichtet - mit entsprechenden Neubau- und Folgekosten
- Das Rathaus bliebe ebenfalls unsaniert – Veräußerung denkbar
- Die zur Verfügung stehenden Fördermittel (2024-2025) müssen überwiegend zurückgegeben werden, weil in diesem Umfang keine anderen Maßnahmen vorbereitet werden können (Kanal und Wasser vor Straßenbau, maximal 2 Straßen/Jahr)
- Die Kosten für den Neubau trägt die Stadt Diemelstadt aller Voraussicht nach allein
- **Die Frequenz des Aufenthaltes im Ortskern wird weiter herabgesenkt**
- **Die schon jetzt schwierige Situation von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten wird weiter erschwert**

Rathausneubau auf der „Grünen Wiese“ = zusätzlicher Flächen- und Ressourcenverbrauch – ggf. zwei unsanierte Gebäude im Rhoder Ortskern

MACHBARKEITS STUDIE

RATHAUS
DER STADT DIEMELSTADT

STANDORTVERGLEICH

RATHAUS
LANGE STRASSE 6

GEMEINSCHAFTSHAUS
LANDSTRASSE 28

AUFTRAGGEBER
STADT DIEMELSTADT



Bestand
Rathaus



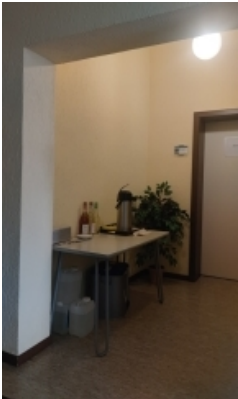
Dämmstandard



Brandschutz



Sozialräume



Bestand
Rathaus



Logistik



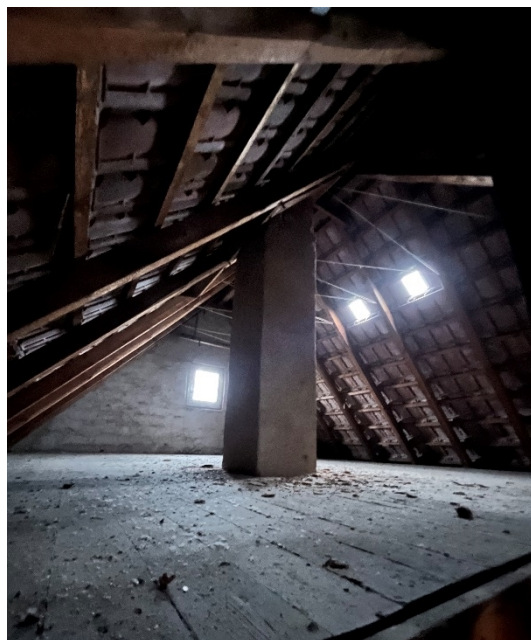
Stellplätze



Bestand
Gemeinschaftshaus



Dämmstandard



Brandschutz



Sanitär



Bestand
Gemeinschaftshaus



Vereine



Bürgermeister

**Fachbereich
Zentrale Dienste**
1 Fachbereichsleiter

**Fachdienst 1.1
Referat des
Bürgermeister**
1 MitarbeiterIn

**Fachdienst 1.2
Personal, Kitas,
Liegenschaften**
3 MitarbeiterIn

**Fachdienst 1.3
Bürgerservice**
6 MitarbeiterIn

**Fachbereich
Finanzdienste**
1 Fachbereichsleiter

**Fachdienst 2.1
Finanzen
und Controlling**
1 MitarbeiterIn

**Fachdienst 2.2
Steuern
und Gebühren**
1 MitarbeiterIn

**Fachdienst 2.3
Stadtkasse**
2 MitarbeiterIn

**Fachbereich
Technische Dienste**
1 Fachbereichsleiter

**Fachdienst 3.1
Bauen, Umwelt,
Denkmalschutz**
4 MitarbeiterIn

**Fachdienst 3.2
Ver- und Entsorgung**
1 MitarbeiterIn

**Fachdienst 3.3
Bau- und Betriebshof**

+ 1 Azubi (wechselt die Fachbereiche)
+ 1 ("Archivkraft", stundenweise)

- ➔ **Arbeitsraum für 25 Arbeitsplätze**
- ➔ **ausreichend Stellplätze (12)**
- ➔ **getrenntgeschlechtliche Toiletten**
- ➔ **Logistikfläche für Archiv + Nebenräume**
- ➔ **notwendiger Flächenbedarf ca. 605 m²**

➔ Ziele definieren?



**Funktionierende Verwaltung mit allen Fachbereichen
+ Platz für alle Mitarbeiter**

mit Sozialräumen für ein gutes Betriebsklima

mit Ausbaureserven für weitere Arbeitsplätze

mit getrennten Toiletten / ♿ WC

mit separatem Besprechungsraum

mit barrierefreier Erreichbarkeit aller Ebenen

mit Zukunftsperspektive



➔ Ziele definieren?



mit der Option für flexible Arbeitsplätze / Zeiten
als Basis für Homeoffice

Voraussetzung: Stand der Digitalisierung

mit Technikräumen, die nicht Lagerflächen sind

mit einem strukturierten Archiv

mit adäquaten Nebenräumen

mit Zukunftsperspektive

➔ derzeitiger Flächenbedarf

rd. **695m²**



➔ Ziele definieren?

Platz für ...

Bücherei

Kleiderkammer „Schatzkiste“

MGV Concordia 1844 Rhoden

DHB-Netzwerk Haushalt

„Mädchenbus Nordhessen“

Schützengesellschaft 1560 Rhoden eV

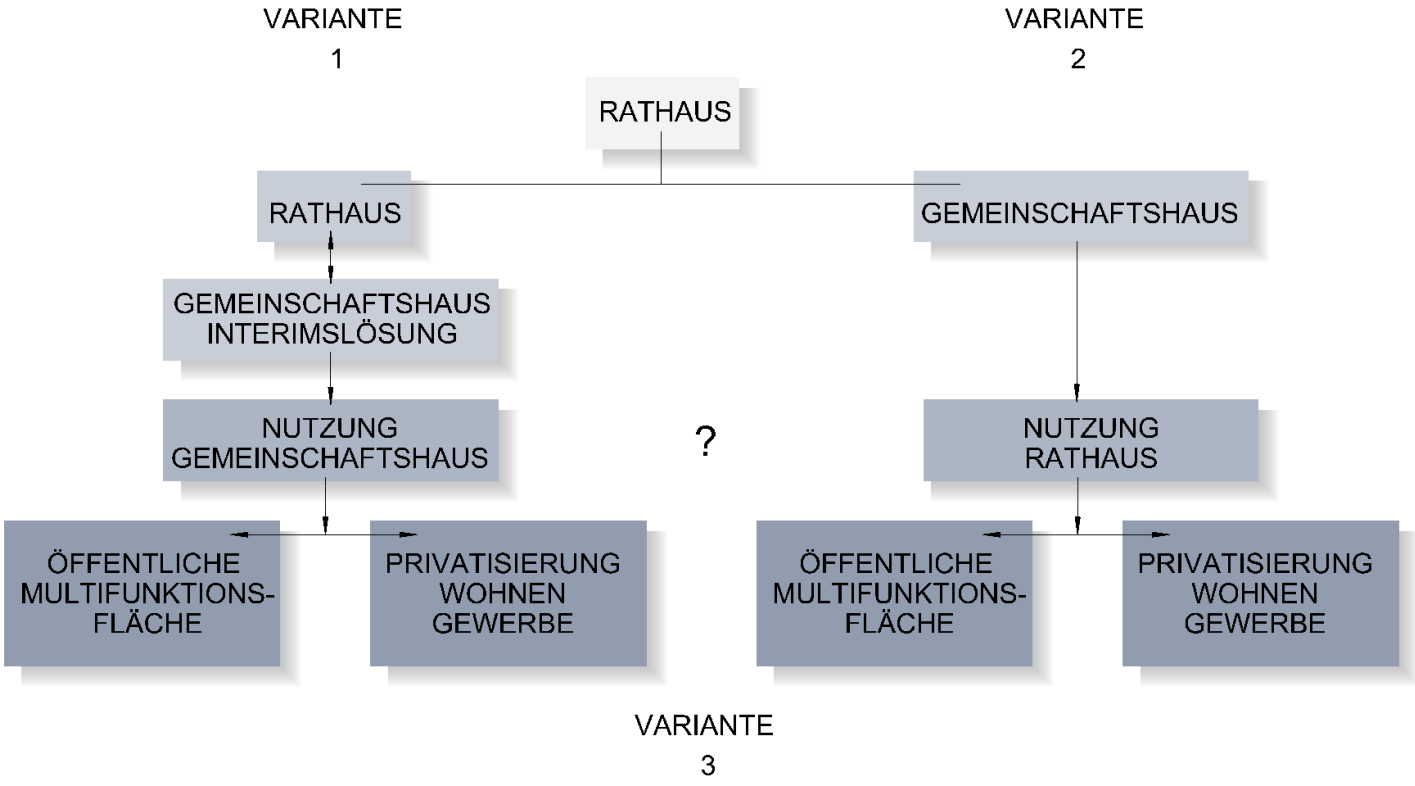
Waldarbeitermuseum

Kanonen

➔ derzeitige Flächenbedarf



rd. **460m²**



Entwurf
Variante 1
„Rathaus bleibt
Rathaus“

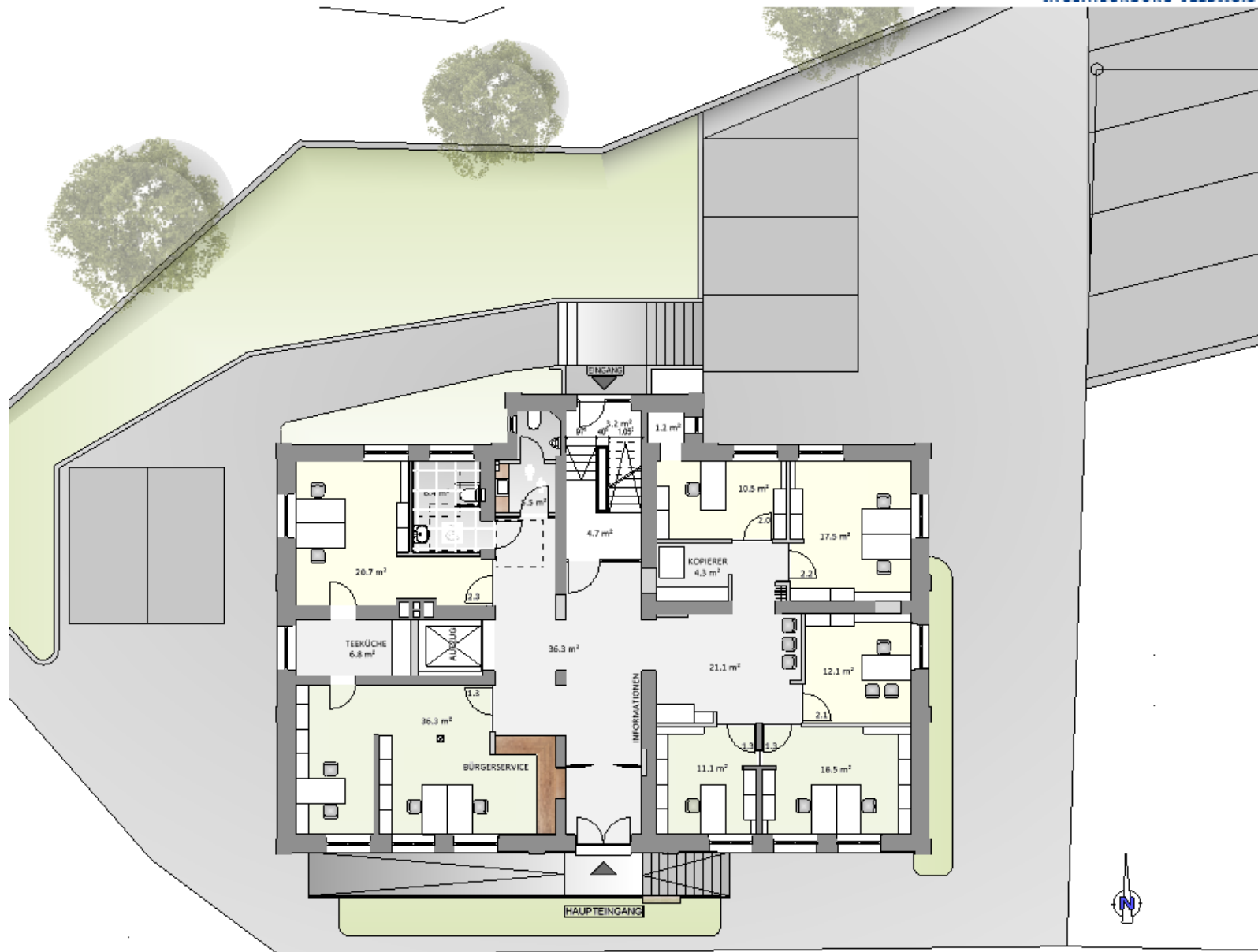


VARIANTE 1

„Rathaus bleibt Rathaus“

Sanierungskosten: ca. 2,86 Mio

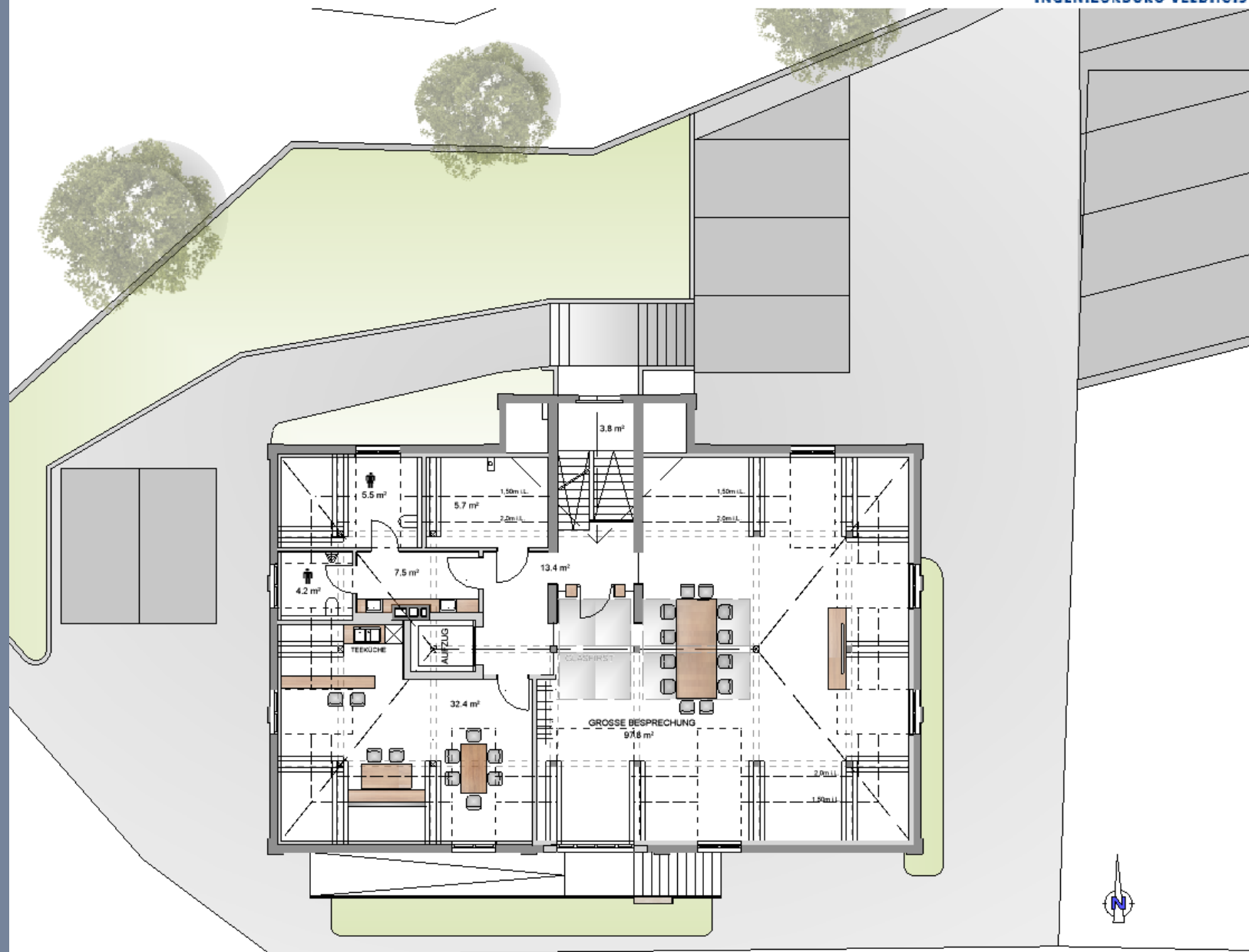
Entwurf
Variante 1
„Rathaus bleibt
Rathaus“



Entwurf Variante 1 „Rathaus bleibt Rathaus“



Entwurf Variante 1 „Rathaus bleibt Rathaus“



Entwurf
Variante 1
„Rathaus bleibt
Rathaus“



ANSICHT SÜDEN o.M.

Entwurf

Variante 2

„Gemeinschaftshaus
wird Rathaus“



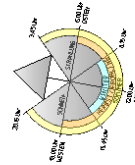
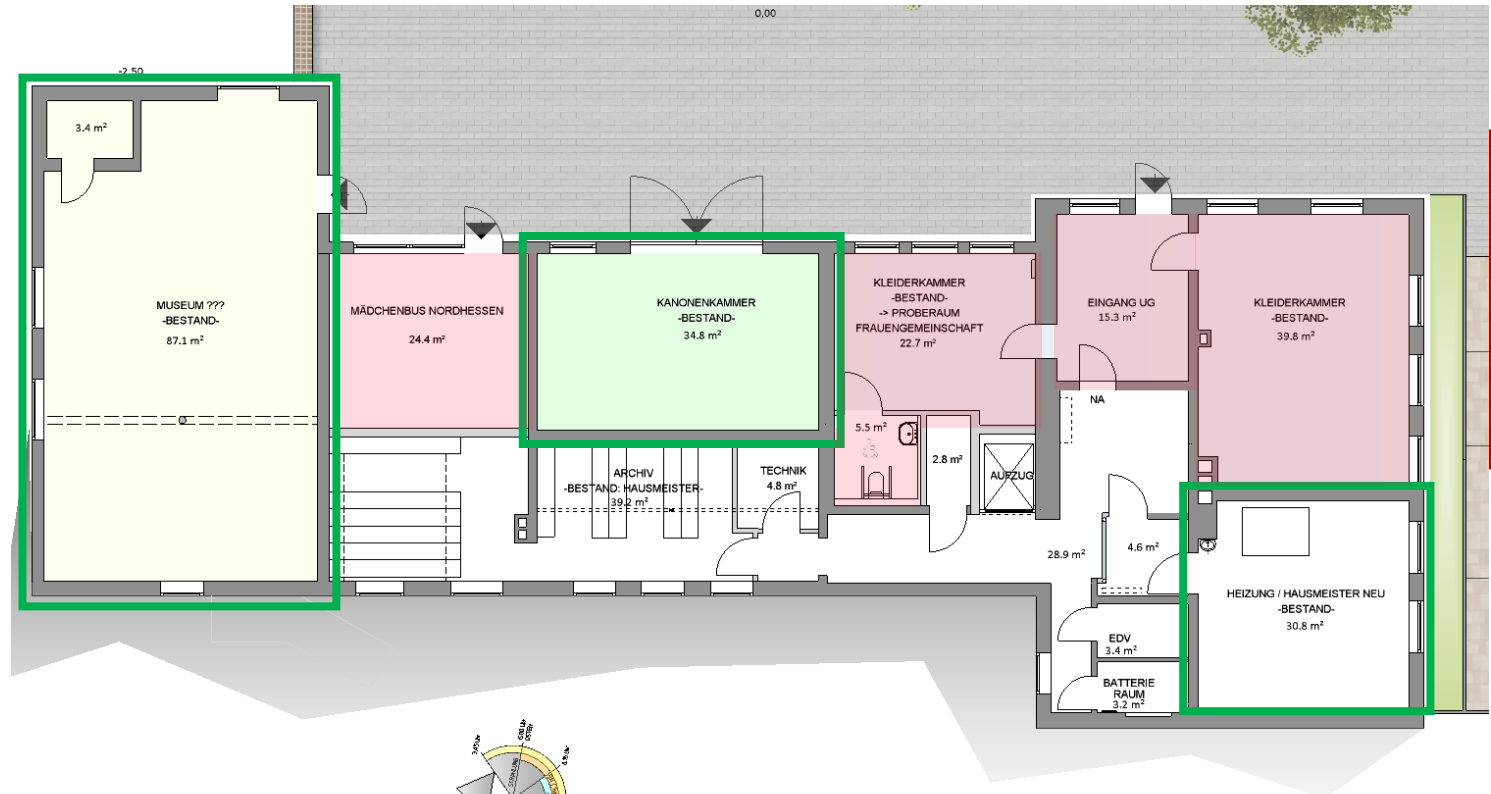
VARIANTE 2

„Gemeinschaftshaus wird Rathaus“

KLEINE LÖSUNG – OHNE WOHNUNG

Sanierungskosten: ca. 2,32 Mio

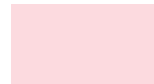
Entwurf
Variante 2
„Gemeinschaftshaus
wird Rathaus“



UNTERGESCHOSS

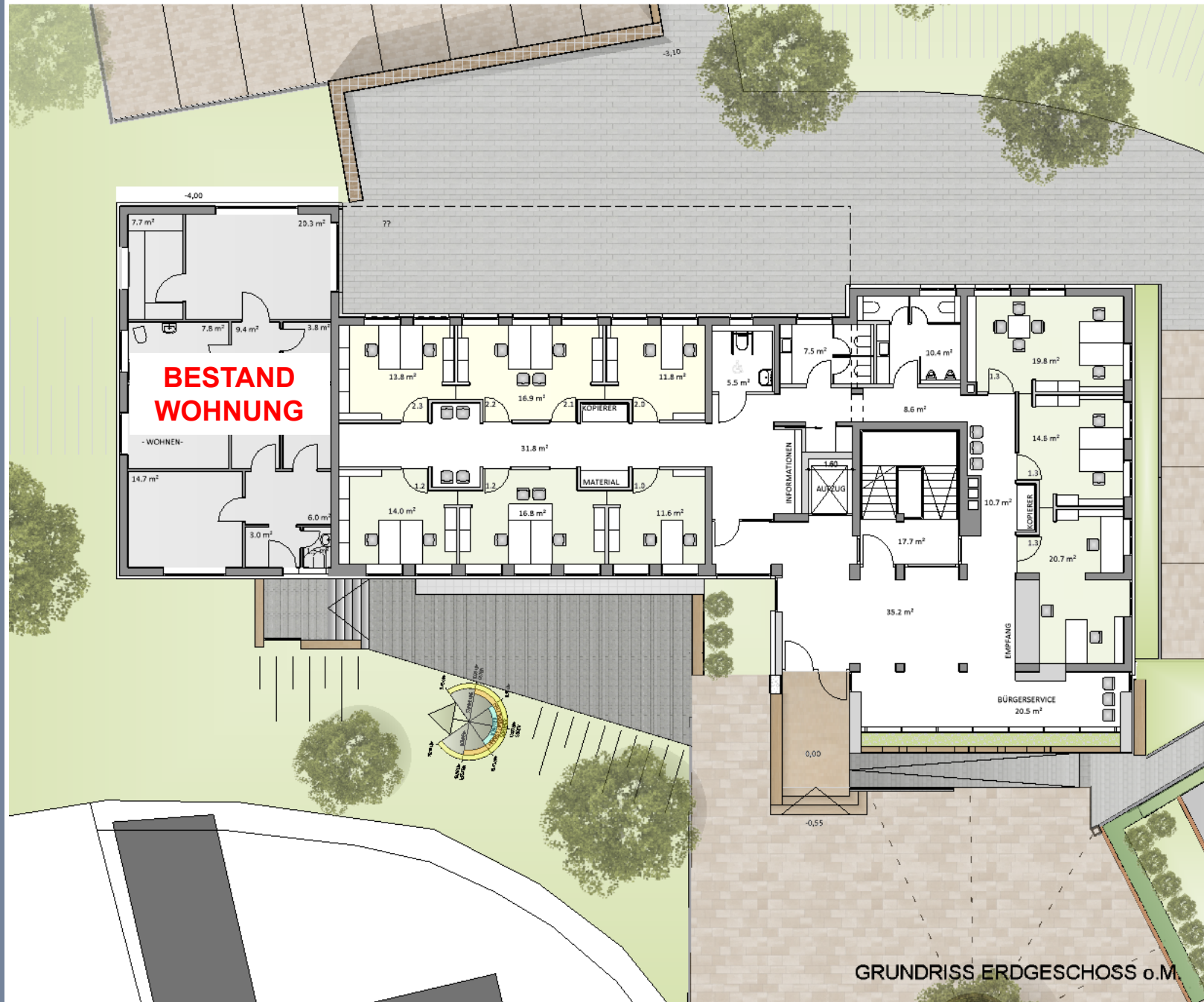


WIRD NICHT / TLW. SANIERT CA. 170m²

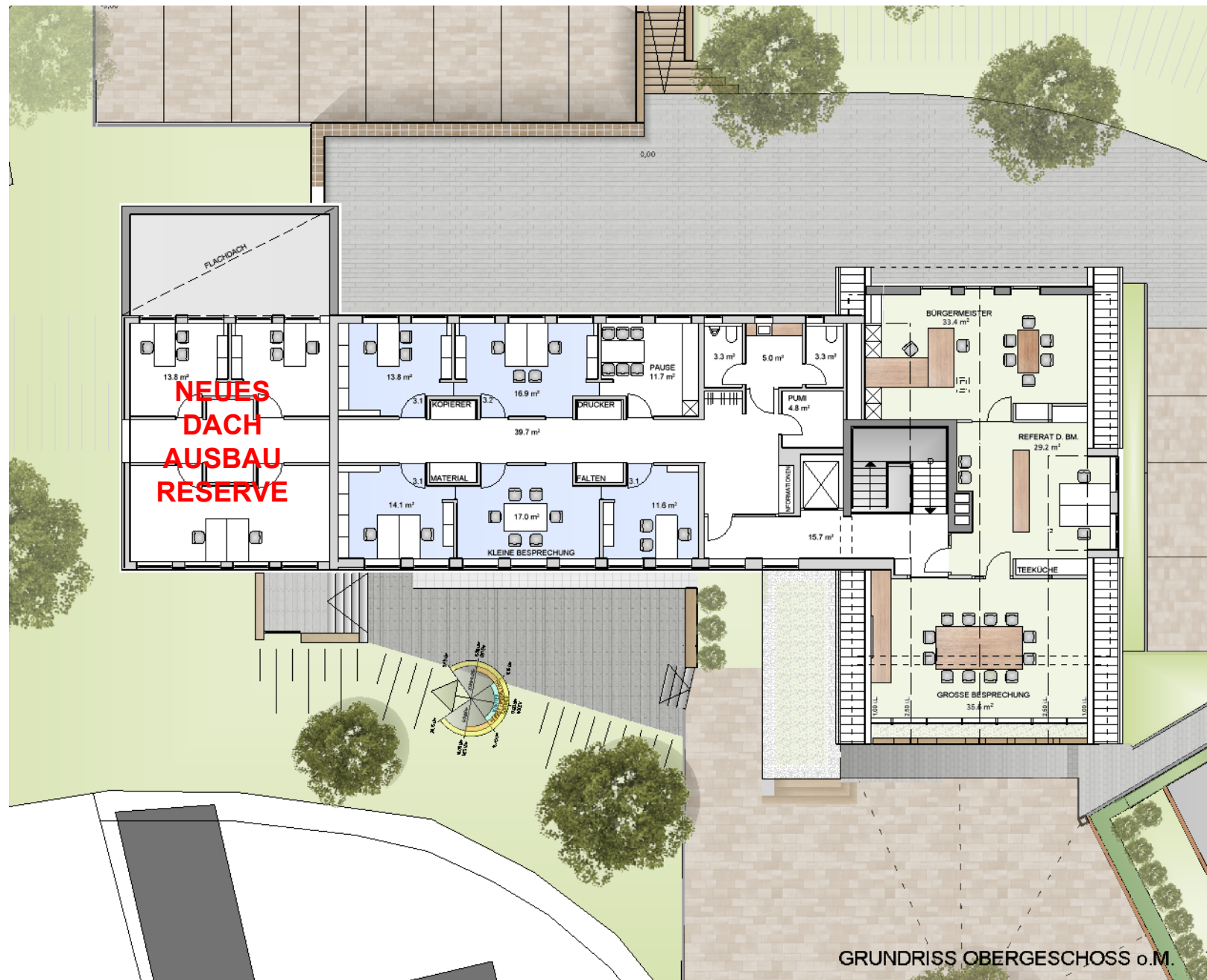


GEMEINSCHAFTSFLÄCHE / VEREINE

Entwurf
Variante 2
„Gemeinschaftshaus
wird Rathaus“

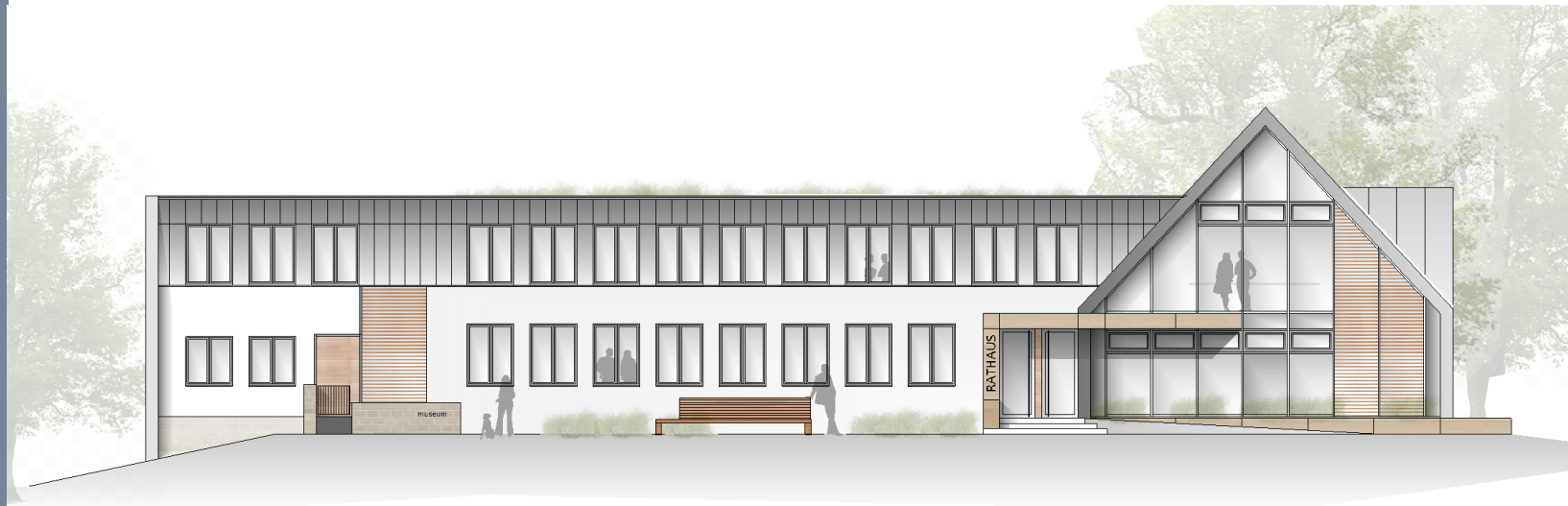


Entwurf
 Variante 2
 „Gemeinschaftshaus
 wird Rathaus“



GRUNDRISS OBERGESCHOSS o.M.

Entwurf
Variante 2
„Gemeinschaftshaus
wird Rathaus“



Entwurf

Variante 3

„Gemeinschaftshaus
wird Rathaus“



VARIANTE 3

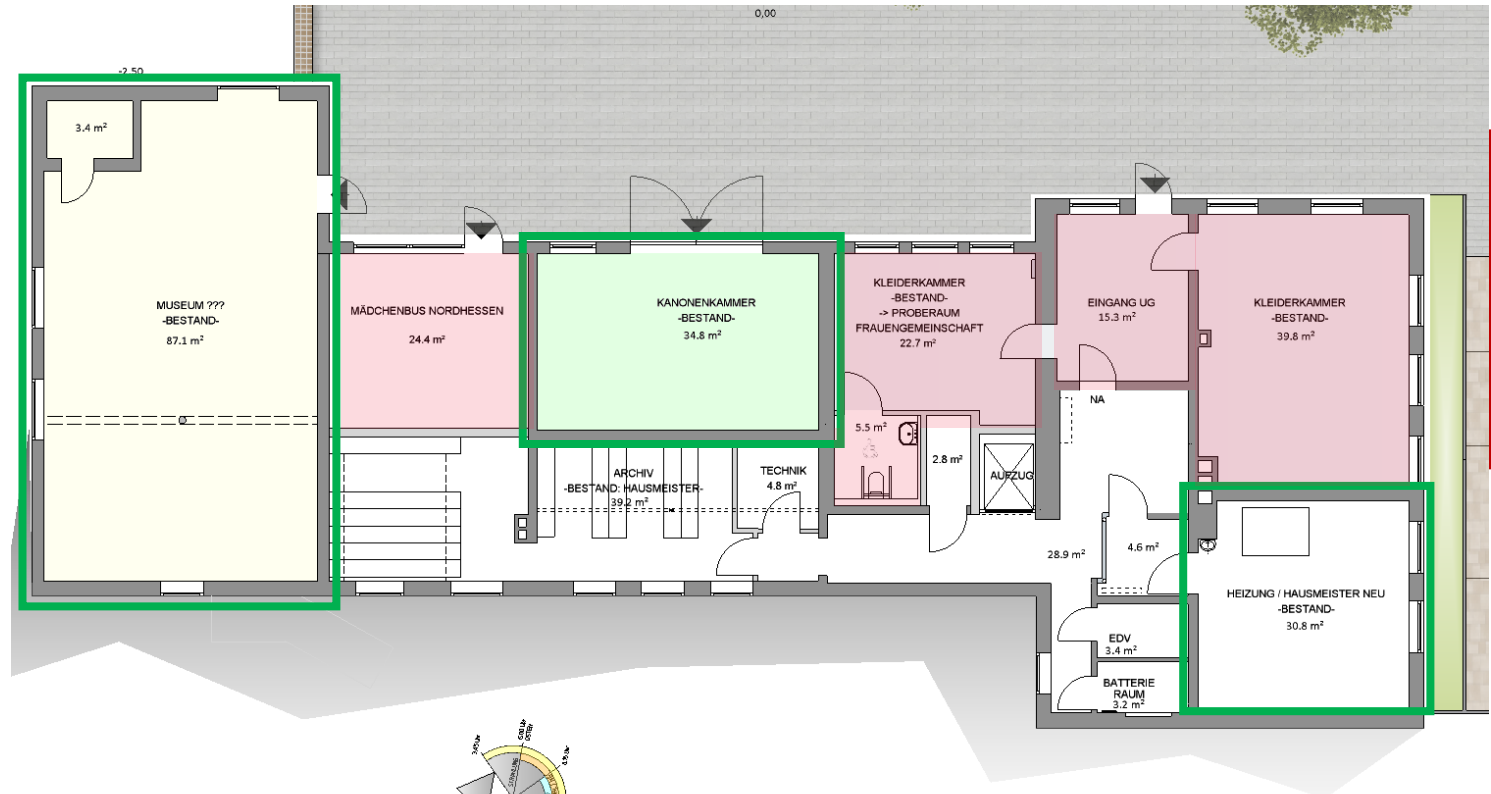
„Gemeinschaftshaus wird Rathaus“

**GROSSE LÖSUNG MIT
MULTIFUNKTIONSRaum**

Sanierungskosten: ca. 3,46 Mio

Entwurf Variante 3

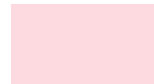
„Gemeinschaftshaus
wird Rathaus“



UNTERGESCHOSS

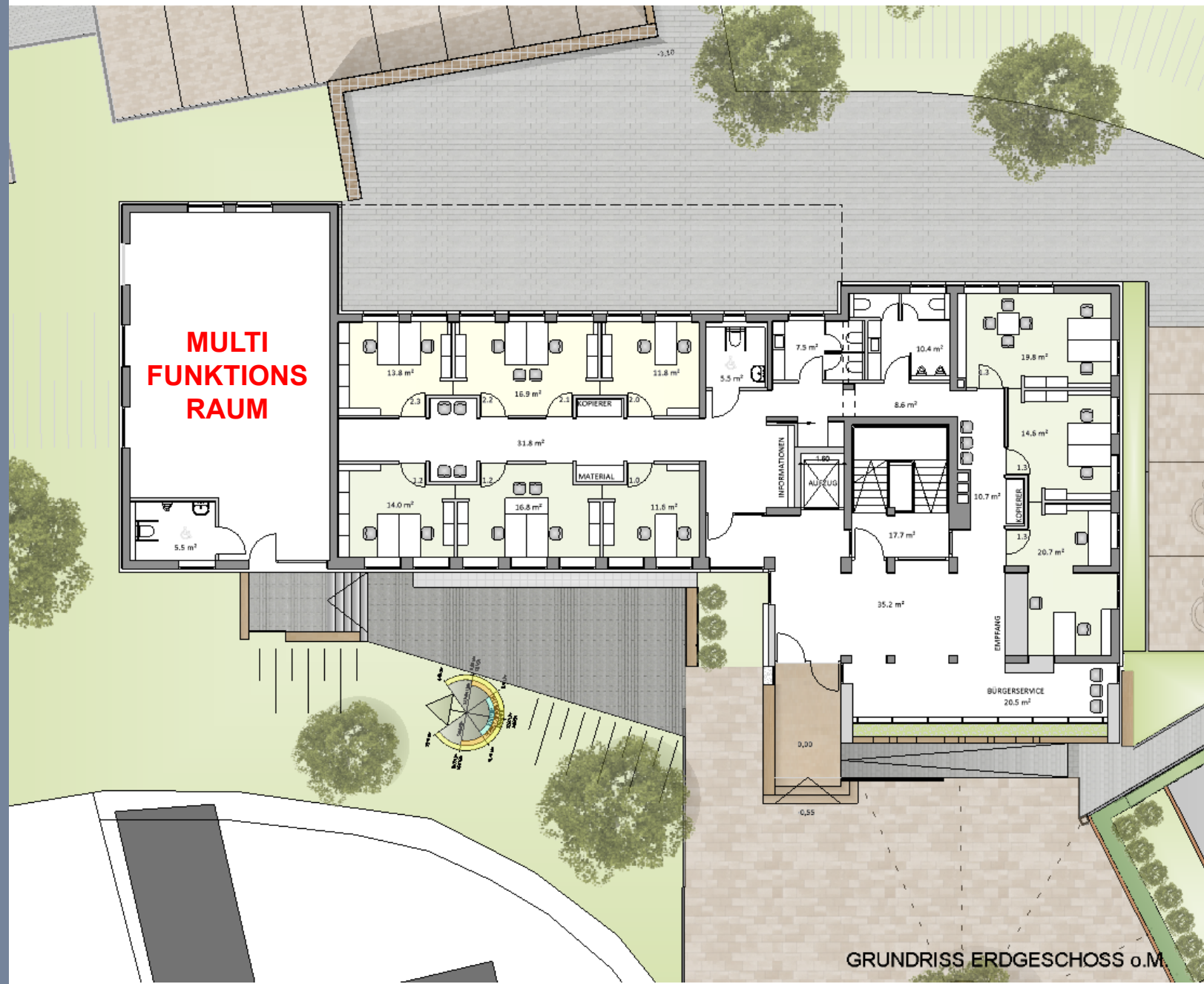


WIRD NICHT / TLW. SANIERT CA. 170m²



GEMEINSCHAFTSFLÄCHE / VEREINE

Entwurf
Variante 3
„Gemeinschaftshaus
wird Rathaus“



Entwurf Variante 3

„Gemeinschaftshaus
wird Rathaus“

➤ Multifunktionsfläche

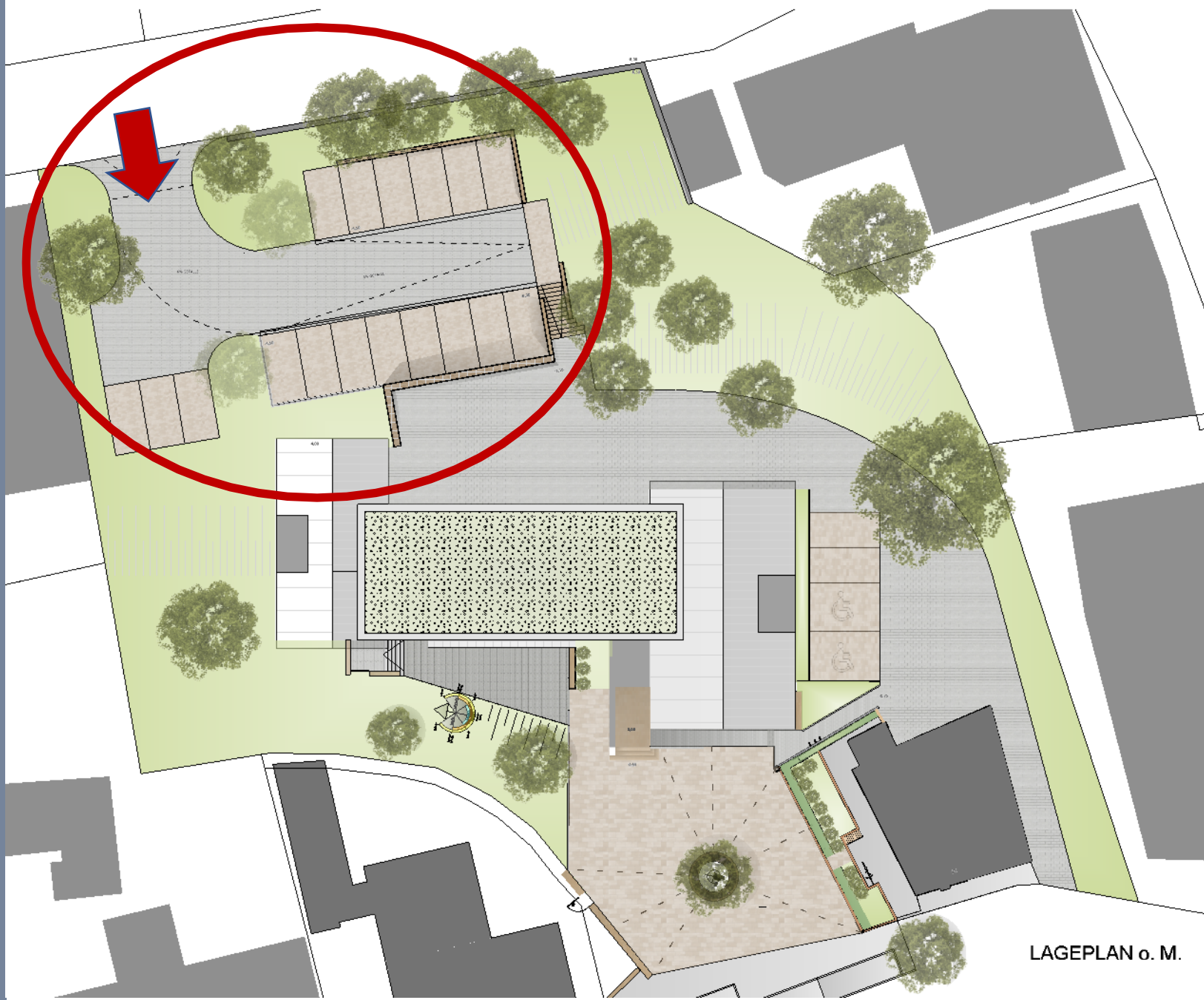
- **Museum**
- **Bücherei**
- **MGV**
- **DHB**
- **Schützenverein**
- **Mädchenbus etc.**

INGENIEURBÜRO VELDHUIS



Entwurf
Variante 2 / 3
„Gemeinschaftshaus
wird Rathaus“

STELLPLÄTZE /
ERSCHLISSUNG



LAGEPLAN o. M.

VARIANTE 1



Umgebaute Nutzfläche **603m²**

Bauwerkskosten ca. 1.800.000€

Bauwerkskosten / m² NF 3.000€ / m²

Umzugskosten ca. 53.000€

Interimsgebäude ca. 300.000€

Gesamtkosten ca. 2.860.000€

Gesamtkosten / m² NF 4.750€ / m²

VARIANTE 3



Umgebaute Nutzfläche **903m²**

Bauwerkskosten ca. 2.700.000€

Bauwerkskosten / m² NF 2.990€ / m²

Umzugskosten ca. 28.000€

Interimsgebäude ca. 0€

Gesamtkosten ca. 3.460.000€

Gesamtkosten / m² NF 3.830€ / m²

**Ursachen für die Differenz von ca. 900€/m² Gesamtkosten:
Umzug / Digitalisierung / Interimsbau**

VARIANTE 1



Vorteile:

- absolute Kosten
- Funktionen werden erfüllt
- historisches Gebäude
- Ausbau möglich
- Bibliothek bleibt
- wenige Varianten des Ausbaus möglich

Nachteile:

- keine Ausbaureserven
- Nebenräume fehlen
- Stellplätze nicht ausreichend
- Energetische Sanierung schwieriger
- Vereine bleiben im Gemeinschaftshaus, so dass das Gebäude nicht frei ist für andere Nutzungen

Konsequenz:

Rathaus steht für eine andere Nutzung zur Verfügung (UG bleibt Bibliothek)

- Wohnen für ca. 6 Wohneinheiten im EG + OG
440 m² Wohnfläche
ca. 1 – 1,2 Mio. € Umbaukosten
- Verkauf ?

VARIANTE 3



Vorteile:

- Ausbaureserven für weitere 5 Arbeitsplätze möglich
- Funktionen werden erfüllt
- Lage
- Stellplätze
- energetisch gut zu sanieren
- Vereine + Gruppen können im Gebäude bleiben
- unterschiedliche Ausbauvarianten möglich

Nachteile:

- absolute Kosten

Konsequenz:

Interimsbau des Gemeinschaftshauses steht für eine andere Nutzung im EG zur Verfügung

- Coworking Space
- Büronutzung
- gewerblich nutzbare Fläche EG ca. 375m²
- Verkauf ?

Bewertungsmatrix

Kriterien / Varianten		Variante 1		Variante 2 / 3	
		"Rathaus bleibt Rathaus"		"Gemeinschaftshaus wird Rathaus"	
1.	Grundstückslage	-		++	
2.	Erreichbarkeit (ÖPNV)	0		++	
3.	Zukunftfähigkeit des Standortes / Städtebau	-		++	
4.	Umsetzung des Raumprogramms	+		++	
5.	Flächenoptimierung (Bedarf)	+		+	
6.	Barrierefreiheit	+		+	
7.	energetische Sanierung	-		+	
8.	Interimslösungen - Ersatzbau - Umzug	--		0	
9.	Brandschutz	0		0	
10.	Nachhaltigkeit	+		+	
11.	Baukosten	+		-	
Summe		5 +		12 +	
		2 0		2 0	
		5 -		1 -	

MACHBARKEITS STUDIE

RATHAUS
DER STADT DIEMELSTADT

STANDORTVERGLEICH

RATHAUS
LANGE STRASSE 6

GEMEINSCHAFTSHAUS
LANDSTRASSE 28

AUFTRAGGEBER
STADT DIEMELSTADT



Das Team Büro Veldhuis
bedankt sich herzlich
für Ihre Aufmerksamkeit !

MACHBARKEITS STUDIE

RATHAUS
DER STADT DIEMELSTADT

STANDORTVERGLEICH

RATHAUS
LANGE STRASSE 6

GEMEINSCHAFTSHAUS
LANDSTRASSE 28

TEIL 1
1. BESTANDSANALYSE
2. BEDARFSANALYSE

AUFTRAGGEBER
STADT DIEMELSTADT



1.	Bestandsanalyse	3
1.1.	Bestand Gebäude Rathaus, Lange Str. 6	3
1.2.	Bestand: Gebäude Gemeinschaftshaus, Landstraße 28	20
2.	Bedarfsanalyse	37
2.1.	Aufgabenstellung	37
2.2.	Ermittlung des Raumbedarfs	39
2.3.	Bürostruktur	42
3.	Entwurf	46
3.1.	Variante 1: „Rathaus bleibt Rathaus“	48
3.2.	Variante 2: „Gemeinschaftshaus wird Rathaus“	59
4.	Kostenermittlung nach DIN 276 (Stufe 2)	69
4.1.	Variante 1: „Rathaus bleibt Rathaus“	69
4.2.	Variante 2: „Gemeinschaftshaus wird Rathaus“	76
5.	Fazit	83
5.1.	Bewertungsmatrix	84
5.2.	Empfehlung	85

1. Bestandsanalyse

1.1 Gebäude Rathaus

Grundstück

Flur:	1
Flurstück	562/1
Größe:	962 m ²
Eigentümer:	Stadt Diemelstadt

Gebäude

Baujahr:	1874/76
Umbau zum	
Verwaltungsgebäude:	1969
Errichtung Parkdeck:	1990
Grundfläche:	284 m ²
Nutzflächen:	780 m ²
Nutzungseinheiten:	2
Gebäudeklasse:	5
Gebäudehülle:	massiv
TGA:	Heizung Vitola 200
Tragkonstruktion/Statik:	k.A.
Brandschutz:	nicht vorhanden
Barrierefreiheit:	nicht vorhanden

Außenanlagen

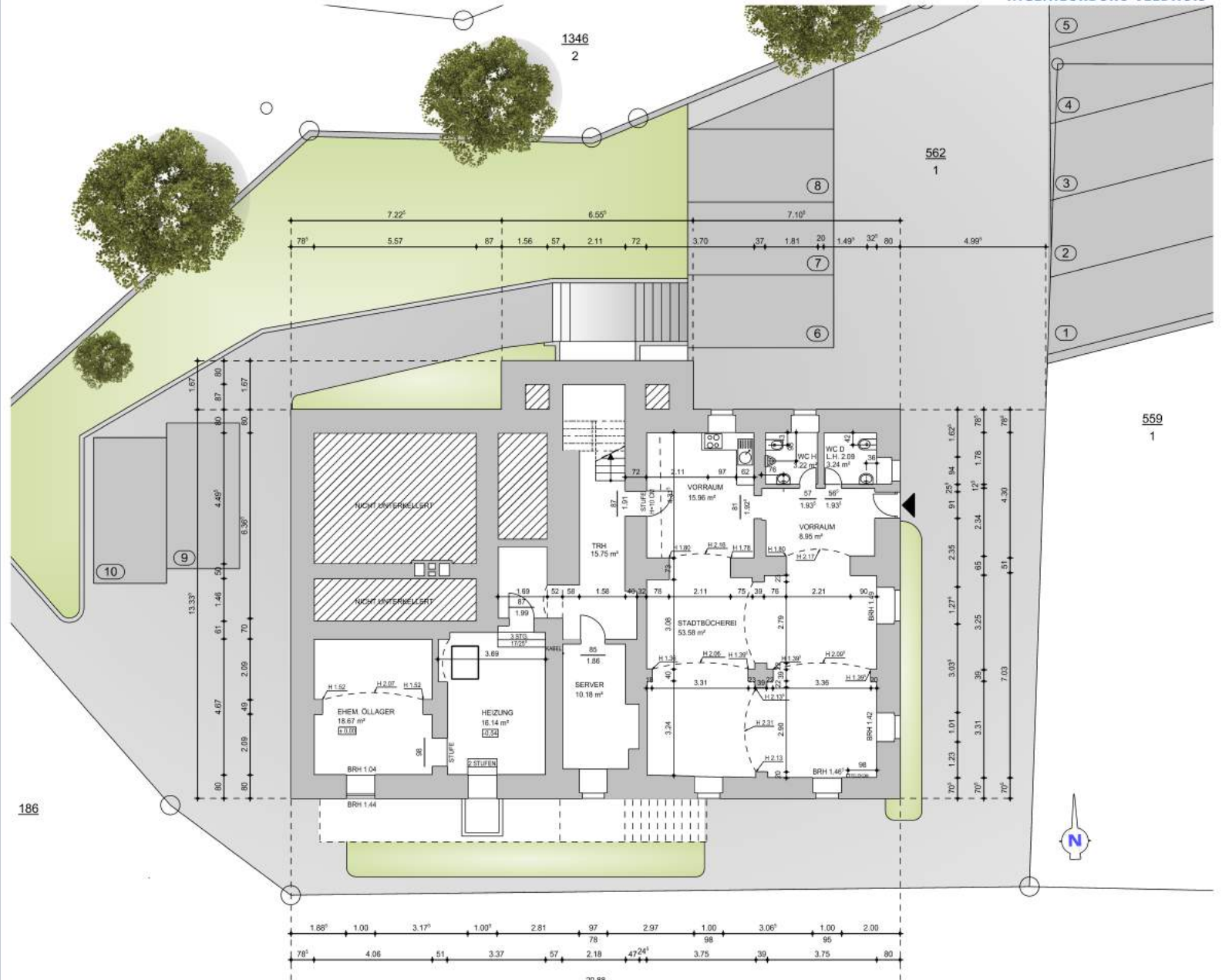
Stellplätze:	10
--------------	----



1. Bestandsanalyse
1.1 Gebäude Rathaus

Nutzflächen Untergeschoss

Bücherei:	85,0 m ²
Technikfläche:	45,0 m ²
Verkehrsfläche:	15,8 m ²
Summe UG:	145,8 m ²

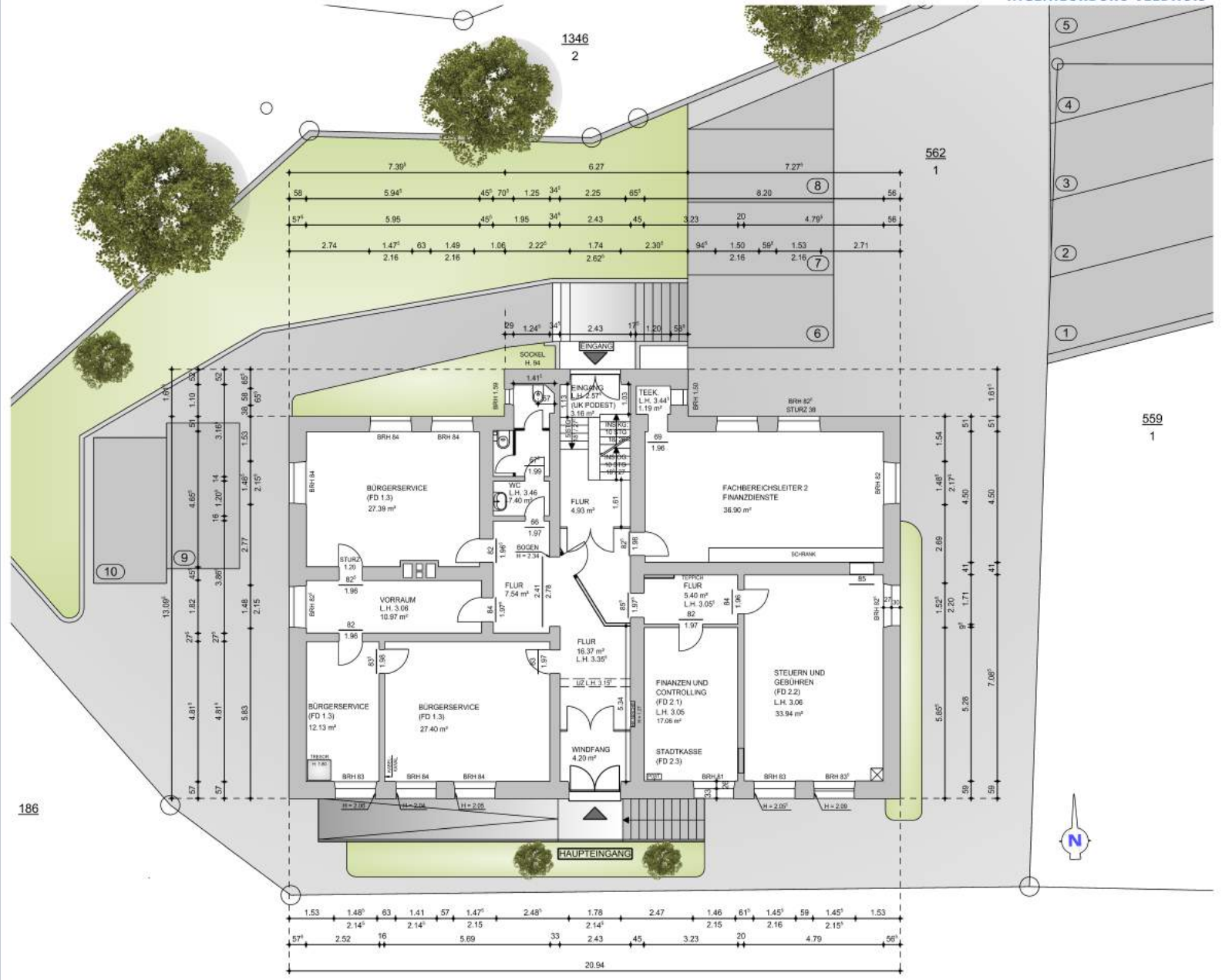


GRUNDRISS UNTERGESCHOSS o.M.

1. Bestandsanalyse
1.1 Gebäude Rathaus

Nutzflächen Erdgeschoss

Rathaus:	174,4 m ²
Technikfläche:	0 m ²
Verkehrsfläche:	41,6 m ²
Summe EG:	216,0 m ²



GRUNDRISS ERDGESCHOSS o.M.

1. Bestandsanalyse
1.1 Gebäude Rathaus

Nutzflächen Obergeschoss

Rathaus:	209,2 m ²
Technikfläche:	0 m ²
Verkehrsfläche:	18,1 m ²
Summe OG:	227,3 m ²

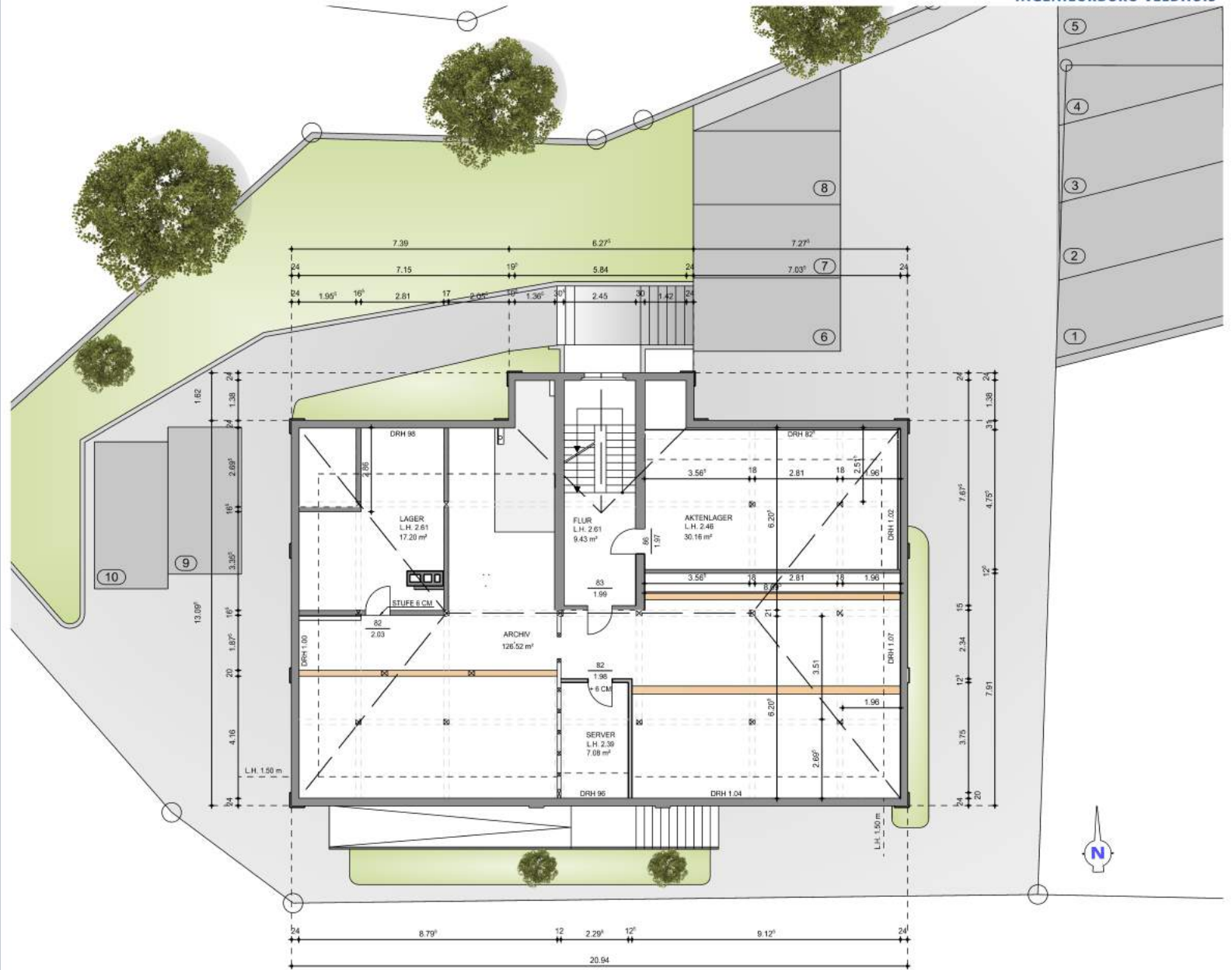


GRUNDRISS OBERGESCHOSS o.M.

1. Bestandsanalyse
1.1 Gebäude Rathaus

Nutzflächen Dachgeschoss

Rathaus (Archiv):	181,0 m ²
Technikfläche:	0 m ²
Verkehrsfläche:	9,4 m ²
Summe DG:	190,4 m ²



GRUNDRISS DACHGESCHOSS o.M.

1. Bestandsanalyse

1.1 Gebäude Rathaus



1. Historie

- Das Gebäude des heutigen Rathauses wurde im Jahr 1874/76 nach dem Stadtbrand 1873 als Schulgebäude errichtet.
- Im Jahr 1969 erfolgte der Umbau der vorhandenen alten Schule zum Verwaltungsgebäude mit öffentlicher Bibliothek.
- Sanierung vor ca. 40 Jahren ¹
- 1990 wurde zur Schaffung von mehr Parkplätzen ein Parkdeck mit fünf Stellplätzen errichtet.

2. historische Bausubstanz

- Einfache, typische historistische Architektur als verputzter Massivbau mit fassadengliedernden Mauerblenden (Lisenen) aus Sichtmauerwerk, stufig gestalteter Ziegelfries am Gesims
- Außenwände in Wandstärken von ca. 25-80 cm vermutlich als mehrschalige Wandkonstruktion mit Luftschicht ausgeführt, im Untergeschoss Quadermauerwerk, monolithisch, aus rötlichem großformatigem Sandstein, teilw. älter als Baujahr, geringfügige Feuchteschäden
- tlw. verputztes und saniertes Ziegel-Kappengewölbe im Untergeschoss in sehr gut erhaltenem Zustand, ohne nennenswertem Schadensbild durch Überlastung oder Setzungen, tlw. mit historisch älteren grob bossierten Basissteinen (vermutlich Wesersandstein) der Stützen und Außenwände
- hölzerner, intakter Dachstuhl aus teilweise unbeschlagenen Hölzern mit komplexen Sprengwerken und lastaufnehmenden Holzbalken als Überzüge, vollflächig geschalt, mit tlw. geringfügigen Feuchterändern, keine offensichtliche zerstörerische Fäulnis, Schädlingsbefall oder Würfelbrüche



1. Bestandsanalyse

1.1 Gebäude Rathaus

3. energetischer Bestand

- Dach:
größtenteils ungedämmt
in Teilflächen rudimentär ausgebaut (Archiv)
- Außenwände:
Ziegelmauerwerk als Vollklinker
vermutlich, da epochentypisch, verbesserter,
mehrschaliger Wandaufbau aus Baujahr 1874/75 mit
Luftschicht (4-6cm)
ungedämmt
U-Wert ca. $\approx 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}^2$
Stärke:
EG ca. 58 cm
OG ca. 45 cm
DG ca. 24 cm (Drempel)
- Außentüren:
ungedämmt, nicht dicht schließend
mit Füllungselementen
Stärke 30-50mm
Hartholz, Eiche
Einfachverglasung in den Oberlichtern
- Untergeschoss:
monolithisches Sandsteinmauerwerk, großformatig
innen verputzt (Kalk)
Wandaufbau ca. 80cm



1. Bestandsanalyse

1.1 Gebäude Rathaus

- Heizung:
Tiefemperaturheizkessel, Vitola 200 Viessmann
Verbrennungsmedium: Gas
Norm-Nutzungsgrad 90%³
Baujahr: unbekannt
wasserführende Heizleitungen gedämmt, tlw. saniert, tlw. mit Mullbinden umwickelt u. vergipst, tlw. ungedämmt
Hocheffizienzpumpe
- Lüftung/ Klimatisierung:
nicht vorhanden
- Fenster:
bauhistorisch gegliederte Stulpfenster mit Oberlicht in ausgewogener Teilung
saniert 2019
PCV-Mehrkammer-Profil
3-Scheibenverglasung, u_g -Wert ca. $0,6\text{W/m}^2\text{K}$
energetisch aktueller Stand



1. Bestandsanalyse

1.1 Gebäude Rathaus

4. Sanitärräume Bestand

- Ausbauzustand ca. 40 Jahre alt
- funktionsfähig aber sanierungsbedürftig
- Anzahl:

UG	1 Unisex-WC	Besucher
	1 H-WC	Personal
EG	2 Unisex-WC	Besucher
OG	2 Unisex-WC	Personal
- freie Belüftung über Fenster möglich
- Für den öffentlichen Publikumsverkehr sind ausreichend WCs vorhanden, da hier Unisex-Toiletten zulässig sind, jedoch fehlt das barrierefreie WC
- Den Anforderungen aus ASR A4.1 (technische Regeln für Arbeitsstätten) wird hier nach getrennt geschlechtlichen Toiletten ab 10 Beschäftigten nicht entsprochen.



1. Bestandsanalyse

1.1 Gebäude Rathaus

5. Sozialräume Bestand

Ein Pausenraum ist im UG, als Teilfläche der öffentlichen Bibliothek, in eingeschränktem Umfang vorhanden. Den Anforderungen an Belichtung und Belüftung werden hier nicht entsprochen, zumal der Raum nicht vom öffentlichen Raum zu trennen ist. Eine direkte Sichtbeziehung nach außen besteht nicht.

Allerdings kann gem. der ASR A4.2 bei Tätigkeiten in Büroräumen auf einen separaten Pausenraum verzichtet werden, sofern dieser während der Pause „frei von arbeitsbedingten Störungen (Publikumsverkehr/ Telefonate) sind.“⁴ Dies ist hier zwar tlw. möglich, aber ein zusätzlicher, separater Raum wäre hier zur Steigerung der Arbeitsplatzqualität für die Mitarbeiter von sehr hoher Bedeutung.

Garderoben sind den einzelnen Büros zugeordnet.

Die vorhandenen Teeküchen sind bedingt durch die lange Gebrauchszeit in einem sanierungsbedürftigen Zustand und in ihrer Qualität und Quantität ungenügend. Ein größeres Platzangebot wäre hier wünschenswert.



1. Bestandsanalyse

1.1 Gebäude Rathaus

6. Barrierefreiheit Bestand

Ein barrierefreier und schwellenloser Zugang besteht derzeit für das Rathaus nicht, da die Zugangsrampe zurzeit eine Steigung von ca. 8% aufweist und die historische Eingangstür weder schwellenlos ($\leq 20\text{mm}$) noch ausreichend breit ist. An dieser Stelle wäre für die Rampe eine Steigung gem. DIN 18040 Teil 1⁵ für öffentlich zugängliche Gebäude von max. 6% zulässig und eine Türbreite von 90cm im Lichten zwingend notwendig.

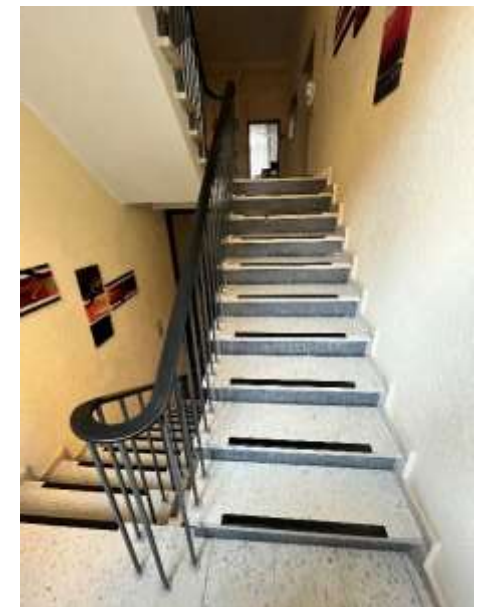
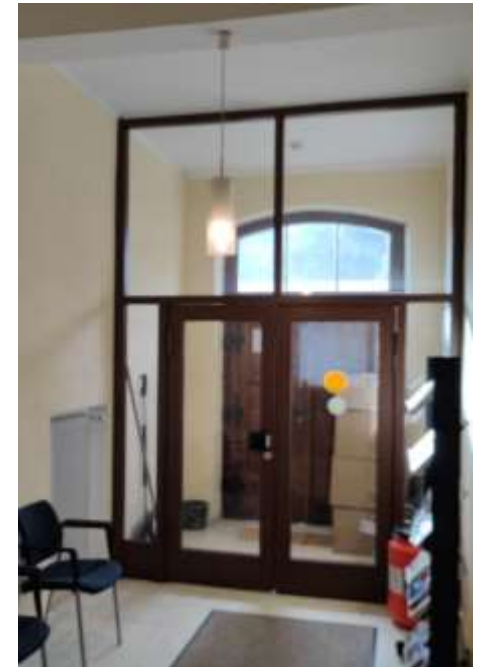
Die Türen der inneren Erschließung weisen die erforderliche Durchgangsbreite von 90cm gem. DIN 18040 Teil 1 für öffentliche Gebäude nicht auf. Die Flurbreiten sind mit einer Breite von ca. 2,45m ausreichend dimensioniert, jedoch ist nur das Erdgeschoss rollstuhlgerecht zu erreichen, da eine Aufzugsanlage fehlt.

Ansonsten sind die einzelnen Etagen nahezu schwellenlos nutzbar, nennenswerte Versätze im Bodenniveau ergeben sich lediglich im nicht ausgebauten Dachgeschoss.

Die Treppenläufe des bestehenden Treppenhauses weisen die notwendige Treppenlaufbreite von mind. 1,00m im Lichten gem. DIN 18040 Teil 1 i. V. mit der DIN 18065 auf.

Des Weiteren fehlt hier aber der notwendige 2. Handlauf, der allerdings dann in das Raumprofil der notwendigen Treppenlaufbreite eingreift. Eine neue Ausführung der Treppengeländer wäre hier notwendig.

Eine barrierefreie Toilette steht derzeit nicht im Haus zur Verfügung.



1. Bestandsanalyse

1.1 Gebäude Rathaus

7. Brandschutz Bestand

Bei dem Gebäude handelt es sich aufgrund der Höhe und der Nutzung mit zwei Nutzungseinheiten (Verwaltung und Bibliothek) und einer Nutzfläche von über 400m² je Nutzeinheit um ein Gebäude der Gebäudeklasse 5.

Daraus ergeben sich folgende Anforderungen an das Gebäude:

- Trennung der Nutzeinheiten zwischen Geschossen F90
- Trennung UG - EG (Decke) F90
- Durchdringungen müssen entsprechend geschottet werden

Eine brandschutztechnische Trennung der Geschosse besteht derzeit nicht, da die Treppenhaustür im EG keine wirkungsvolle Abschottung darstellt (F0) und nicht dicht schließt (DS / RS) oder rauchdicht ausgeführt ist. Die vorhandene Verglasung weist nicht die erforderliche Güte einer VSG- / ESG-Verglasung auf. Im Obergeschoss besteht gar keine Trennung des Verteilerflures zum Treppenhaus. Die angeschlossenen Büros wären jedoch in ihrer Anzahl zulässig. Darum fehlt hier lediglich die Trennung zum Untergeschoss. Ein zweiter Ausgang besteht über den rückwärtigen, direkten Ausgang des Treppenhauses.

Die notwendigen Fluchtwege sind über das Treppenhaus bedingt gesichert, da die Abschottung des Treppenraumes fehlt und dieser ist zudem zwingend von brennbaren Gegenständen freizuhalten. Da allerdings im UG die Teilfläche des offenen Treppenhauses als Lagerfläche für Papiere genutzt wird, besteht hier dringlicher Handlungsbedarf.

Der zweite Rettungsweg über Fenster ist im Erd- und Obergeschoss gewährleistet, im Dach- und Untergeschoss jedoch nicht. Das Untergeschoss hat hier als ersten Rettungsweg das Treppenhaus des Rathauses und als zweiten die separate Außentür.

Die teils historisch gewachsene Führung der Versorgungsleitungen (Wärme/Elektro/EDV) weist in ihrer Leitungsführung keine brandschutztechnische Abschottung auf, so dass hier eine Ertüchtigung und auch Neuverlegung zwingend notwendig ist. Ebenso erfüllt der Heizungsraum nicht die erforderlichen Brandschutzanforderungen.



1. Bestandsanalyse

1.1 Gebäude Rathaus

8. Infrastruktur / EDV / Elektro Bestand

Es steht derzeit kein separater Raum für Drucker oder Kopierer zur Verfügung. Aus diesem Grund werden Teilflächen im öffentlichen Bereich des Flures bzw. Treppenhauses dazu aktiviert. Diese Platzierung ist hier zwar funktional, jedoch stellt sie so einerseits eine Brandlast und andererseits ein datenschutztechnisches Risiko dar.

Alle Arbeitsplätze sind derzeit an die zentrale EDV im Netzwerk angebunden und die Internetgeschwindigkeit und das entsprechende Datenvolumen ist zurzeit ausreichend.

Eine Anbindung an das Glasfasernetz ist in naher Zukunft geplant, so dass eine bessere WLAN-Abdeckung im Haus hergestellt werden könnte.

Teilweise erfolgt die Leitungsführung der EDV- bzw. Elektroleitungen in Kabelkanälen oder aber auch direkt als Aufputz-Montage. Somit ist diese Installation zwar pragmatisch und kostenoptimiert, aber keineswegs zeitgemäß und optimiert.

Die Unterverteilung der elektrotechnischen Installation ist im Laufe der Zeit teilweise erneuert worden und der Verteilerschrank befindet sich im Dachgeschoss im Treppenraum. Damit stellt sie in ihrer Position ein erhebliches Risiko bezüglich des Brandschutzes in einem notwendigen Treppenhaus dar. Hier besteht dringlicher Handlungsbedarf in der Ertüchtigung mit einer F30-Tür.

Die EDV-Zentrale befindet sich im Untergeschoss in einem Raum ohne brandschutztechnische Abschottung, der dem Treppenhaus angegliedert ist und derzeit auch als Lagerraum genutzt wird. Aus datenschutz-, brandschutz- und EDV-technischen Gründen besteht hier dringend Nachrüstbedarf. Die Leitungsführungen erfolgen als fliegende Leitungen, ohne jegliche Abschottung, direkt in den nebenliegenden Heizungsraum, der hier entsprechende brandschutztechnische Anforderungen (F30 > 50Kw Heizleistung) erfüllen muss.



1. Bestandsanalyse

1.1 Gebäude Rathaus

9. Nutzflächen

Das beeindruckende und gut sanierte Gewölbe des Untergeschosses wird als öffentliche Bücherei genutzt. Diese Nutzung ist im öffentlichen Raum eine bekannte Institution und gut etabliert. Das Sortiment ist aktuell, eine Erweiterung des Repertoires ist zwar von Seiten des Bücherei-Teams gewünscht, aber ein größerer Kundenkreis würde dadurch nicht generiert. Die Bücherei wird nach Auskunft durch das Bücherei-Team als gemütlich und in der Bevölkerung als gut angenommen betrachtet. Bauschäden in dem vor 40 Jahren renovierten Untergeschoss sind hier im Fußpunkt der Eingangstür als Feuchteschaden und im Abnutzungsgrad des Fußbodenbelages zu finden. Die Räumlichkeiten besitzen allerdings nur sehr kleine Fenster, so dass man hier auf künstliche Beleuchtung angewiesen ist. Da aber die Bücherei nur einmal in der Woche für zwei Stunden geöffnet ist, ist dies mit den Arbeitsstättenrichtlinien und mit den Anforderungen als öffentliche Einrichtung vereinbar. Lediglich die WCs befinden sich in einem sanierungsbedürftigen und zu modernisierenden Zustand.

Für die Nutzung des Gebäudes als Verwaltung und Rathaus der Stadt Diemelstadt stehen vermeintlich großzügig Flächen mit 366m² reiner Bürofläche in den derzeit genutzten Etagen des Erd- und Obergeschosses für alle Mitarbeiter zur Verfügung. Ausbaureserven für weitere Mitarbeiter würde hier lediglich durch Verdichtung der Arbeitsplätze möglich sein. Die Räumlichkeiten sind hell und größtenteils auch ausreichend durch natürliches Licht beleuchtet.

Auffallend ist, dass eine große Menge der Akten derzeit am Arbeitsplatz gelagert wird und eine flächendeckende Digitalisierung der Daten noch nicht stattgefunden hat. Eine zentrale Registratur ist derzeit nicht etabliert und platztechnisch auch nicht umsetzbar.

Da die einzelnen Büros eine durchschnittliche Größe von ca. 15–16 m² je Arbeitsplatz aufweisen und maximal 3 Personen in einem Büroraum zusammenarbeiten, kann man hier von einer ausgewogenen Arbeitsplatzqualität sprechen.



1. Bestandsanalyse

1.1 Gebäude Rathaus

Das gesamte nicht ausgebaute und ungedämmte Dachgeschoss mit einer Brutto-Nutzfläche von ca. 190m² wird derzeit als Archiv genutzt. Der EDV-Raum, der hier zu finden war, ist vor einigen Jahren aufgrund der starken Hitzeentwicklung im Sommer in das Untergeschoss verlegt worden.

Ein Ausbau des ca. 500m³ großen Bauvolumens zu Büros ist aufgrund der nicht vorhandenen Belichtungsflächen derzeit nicht möglich und nur mit erheblichem Kostenaufwand umsetzbar, da Gauben errichtet, der Boden angehoben und ein kompletter Ausbau notwendig würden.



1. Bestandsanalyse

1.1 Gebäude Rathaus

10. Stellplätze + Außenanlagen

Auf dem Grundstück stehen 10 Stellplätze sowohl für Besucher als auch Beschäftigte zur Verfügung.

bestehende Nutzfläche:

- 366m² Büro- und Verwaltungsräume
- 85m² öffentliche Bücherei

Bedarf:

- 1 Stellplatz je 40m² Nutzfläche

Erforderliche Stellplätze:

- 12 Stellplätze
- davon mind. 1 Stellplatz barrierefrei

Dieser Bedarf lässt sich auf dem Grundstück zurzeit nicht finden.

Bei den vorhandenen Grünanlagen handelt es sich nicht um repräsentativ gestaltete Bereiche, sie sind funktional angelegt, intakt und in sanierungsarmen Zustand. Die Randeinfassung ist in einem akzeptablen Zustand, jedoch ohne ästhetischen Anspruch.

Das Parkdeck für 5 Stellplätze wurde in den 1990er Jahren errichtet. Die Pflasterfläche in diesem Bereich ist altersgerecht abgenutzt, die Oberfläche verwittert und darum in den letzten Jahren teilweise ausgebessert worden. Die Verwendung von unregelmäßig farbunterschiedlichen Betonsteinen ist zwar funktional jedoch ästhetisch nicht optimal. Gegebenenfalls bedarf diese Fläche in den nächsten Jahren einer grundlegenden Sanierung. Gleiches gilt für die Fläche oberhalb des Rathauses.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Rathauses im Verlauf der stark ansteigenden Langen Straße (ca. 8-10%) stellt unter barrierefreien Aspekten eine Herausforderung dar, die aber aufgrund der topographischen Situation nicht korrigierbar ist.



1. Bestandsanalyse

1.1 Gebäude Rathaus

11. Fazit

Diese historisch gewachsene Nutzung des Rathauses weist deutlich die aktuellen Defizite sowohl in Bezug auf gesetzliche Erfordernisse als auch Anforderungen an ein modernes Bürogebäude auf:

- Schaffung von adäquaten Sozialräumen
- Neuordnung des Eingangsbereiches unter den Aspekten der offenen Bürgernähe und des Servicegedankens
- Brandschutzertüchtigung im gesamten Haus
- Neuorganisation bzw. Schaffung von qualifizierten Abstell- bzw. Lagerflächen
- fachliche und inhaltliche Neuordnung des Archives im Dachgeschoss
- Digitalisierung der Papierunterlagen, da die Lagerung großer Aktenmengen am Arbeitsplatz nicht zukunftsfähig ist
- Umsetzung der Barrierefreiheit sowohl im öffentlichen Bereich als auch am Arbeitsplatz
- Errichtung eines Aufzuges für die barrierefreie und rollstuhlgerechte Erreichbarkeit des Obergeschosses für Arbeitnehmer und Besucher
- Nutzung der Flurbereiche als Kommunikationsfläche
- tlw. Erneuerung des Mobiliars zur Schaffung eines verbesserten Arbeitsumfeldes, zur Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit und der Außenwirkung
- Sanierung und Modernisierung der sanitären Anlagen
- Neuorganisation der elektrischen und EDV-Infrastruktur
- Einrichtung eines fachbereichsübergreifenden Besprechungsraumes
- Erweiterung des Stellplatzangebotes mit Neugestaltung der Außenbereiche, ggf. Sanierung Parkdeck
- Verbesserung der energetischen Situation:
 - Einbindung regenerativen Energien (PV)
 - Modernisierung der Heizungsanlage (Brennwerttechnik) oder Umstellung auf alternative Heizsysteme (Hybrid-Systeme)
 - Ertüchtigung der Außenwände zur Verbesserung des Raumklimas
 - Aufarbeitung der Außentüren (Dichtigkeit + U-Wert)
 - Dämmmaßnahmen im Dachgeschoss / Geschossdecke

1. Bestandsanalyse

1.2 Gebäude Gemeinschaftshaus

Grundstück

Flur: 1
 Flurstück 1655/2
 Größe: 3.084 m²
 Eigentümer: Stadt Diemelstadt

Gebäude

Baujahr Gemeinschaftshaus 1954
 Anbau Gefrieranlage
 + Wohnung: 1961
 Rückbau Gemeinschaftshaus: 1996
 Einbau Gaszentralheizung: 2003/04

Grundfläche: 425 m²
 Nutzflächen: 855 m²

Nutzungseinheiten: 4

Gebäudeklasse: 3

Gebäudehülle: massiv
 TGA: Gaszentralheizung
 (2003/04)
 Tragkonstruktion/Statik: Pfettendach
 Fachwerknagelbinder

Außenanlagen

Stellplätze: 10

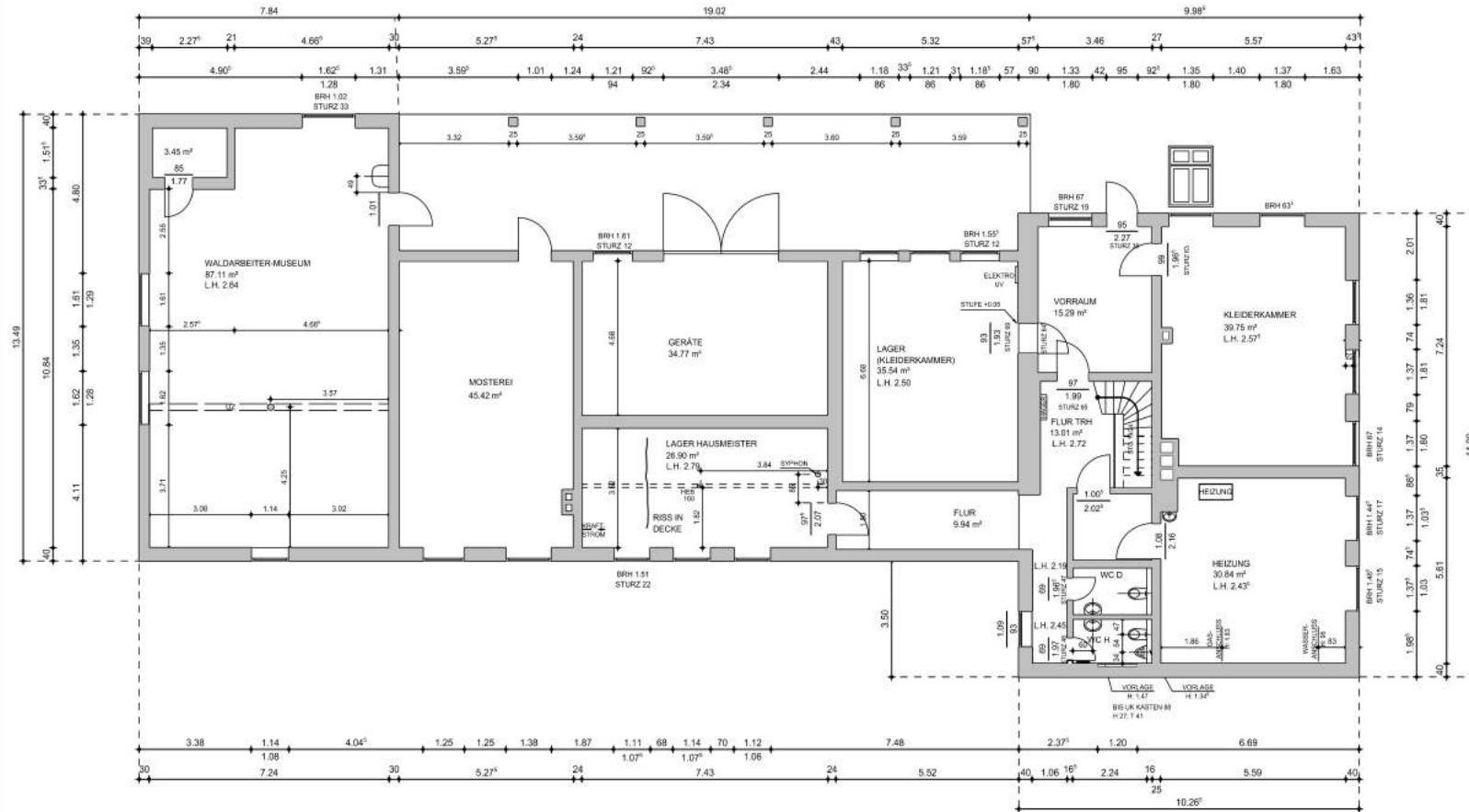


1. Bestandsanalyse

1.2 Gebäude Gemeinschaftshaus

Nutzflächen Untergeschoss

Waldarbeitermuseum:	90,6 m ²
Kleiderkammer:	90,6 m ²
Gemeindeflächen:	115,2 m ²
Technikfläche:	30,9 m ²
Verkehrsfläche:	21,9 m ²
Summe UG:	349,2 m ²



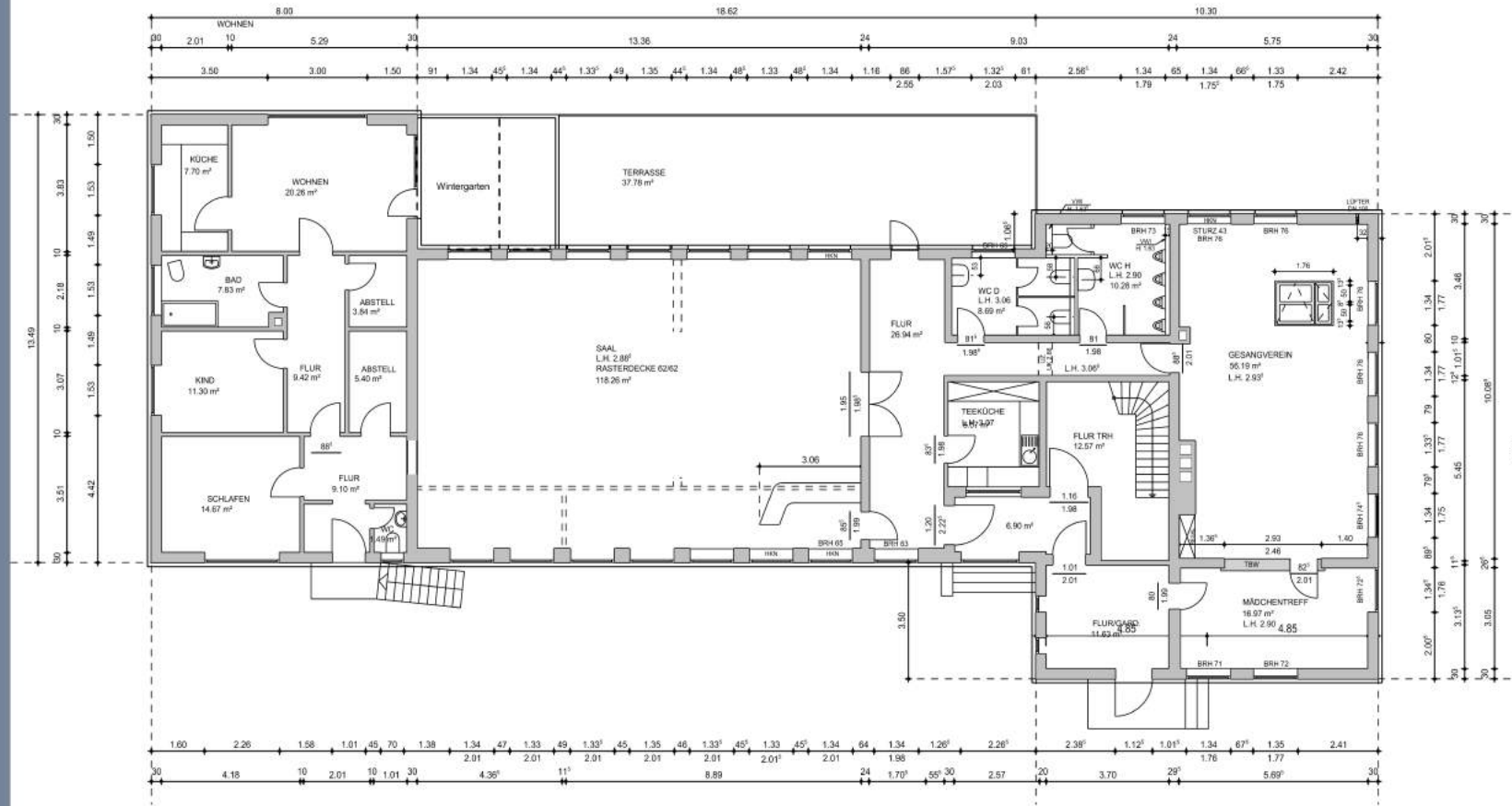
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS o.M.

1. Bestandsanalyse

1.2 Gebäude Gemeinschaftshaus

Nutzflächen Erdgeschoss

Gemeindeflächen:	217,5 m ²
Hausmeisterwohnung:	136,3 m ²
Technikfläche:	0 m ²
Verkehrsfläche:	56,4 m ²
Summe EG:	410,2 m ²



ERDGESCHOSS

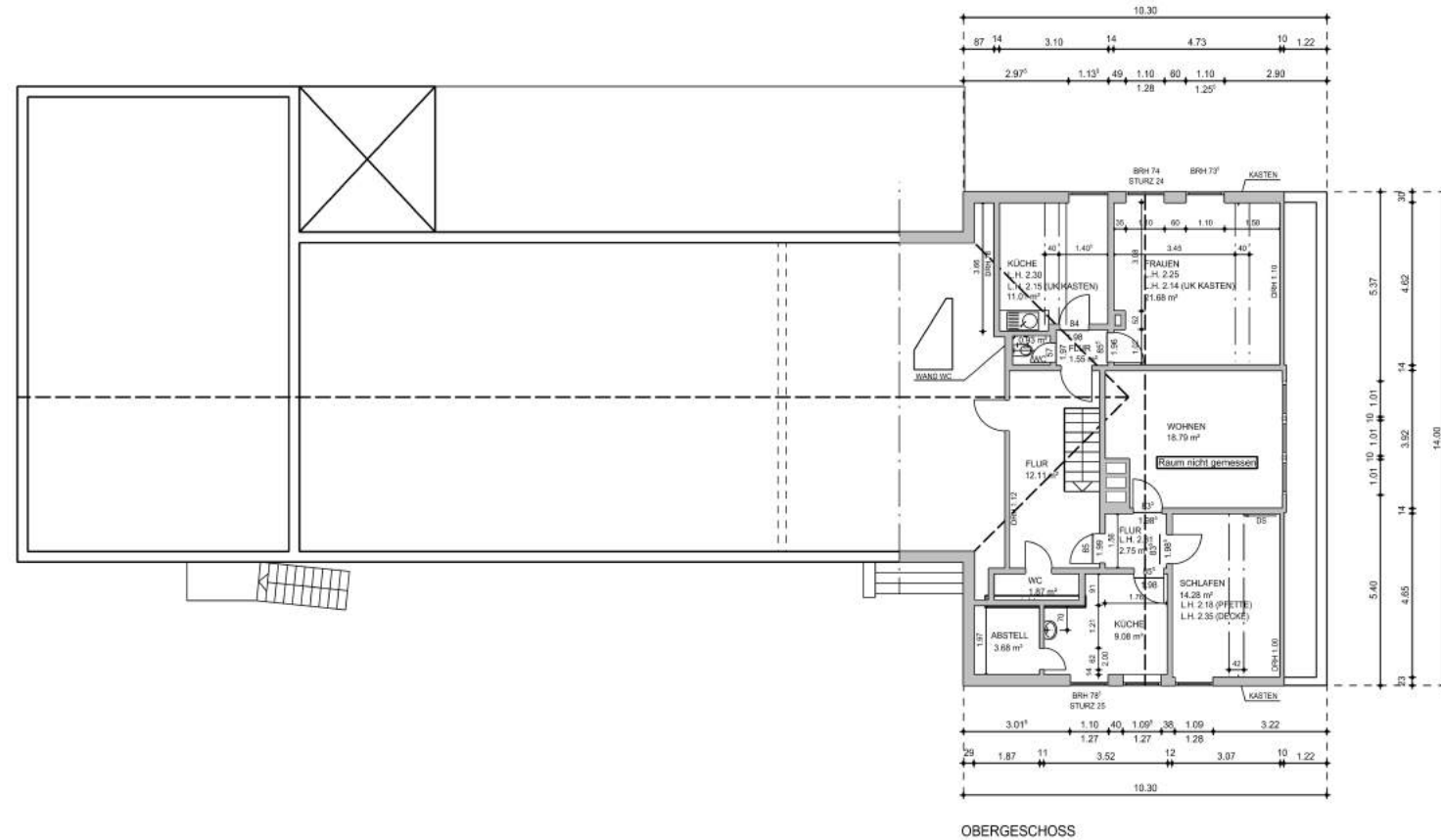
GRUNDRISS ERDGESCHOSS o.M.

1. Bestandsanalyse

1.2 Gebäude Gemeinschaftshaus

Nutzflächen Obergeschoss

Gemeindeflächen:	83,8 m ²
Technikfläche:	0 m ²
Verkehrsfläche:	12,1 m ²
Summe OG:	95,9 m ²



GRUNDRISS OBERGESCHOSS o. M.

1. Bestandsanalyse

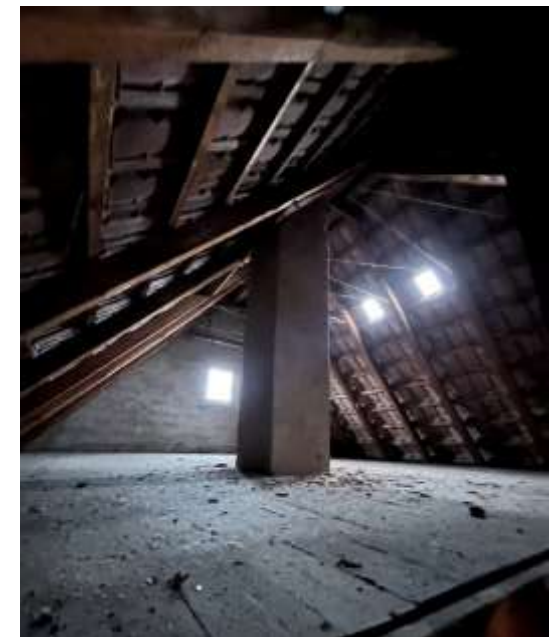
1.2 Gebäude Gemeinschaftshaus

1. Historie

- errichtet 1954 als giebelständiges Satteldachgebäude mit traufständigem Querriegel
- 1961 Anbau der Wohnung und der Gefrieranlage als Gemeinschaftsanlage und Nutzung als Kindergarten
- Im Jahr 1996 wurde der Gemeindesaal und die WC-Anlage grundsaniiert.
- 2003 Erneuerung der Heizungsanlage / Umstellung auf Brennwert

2. historische Bausubstanz

- Verputzter, nicht gedämmter Massivbau mit kleinteiliger Fensteraufteilung und größtenteils intakter Sandsteinverkleidung im Sockelbereich bzw. des gesamten Untergeschosses
- Außenwände in Wandstärken von ca. 24-42 cm, bauzeittypisch vermutlich als mehrschalige Wandkonstruktion mit Luftschicht ausgeführt
- Dachgeschoss 1. Bauabschnitt (Satteldach): intakter Dachstuhl aus teilweise unbeschlagenen Hölzern, nicht verschalt, ungedämmt, intakte Tonziegeleindeckung ohne Bitumeneinschlag, Vermörtelung oder Unterspannbahn, Eindeckung ca. 70 Jahre alt, keine offensichtliche zerstörerische Fäulnis oder Schädlingsbefall vollständig ausgebaut (Stand: 1950/60er Jahre), vermutlich ungedämmt (dies lies sich zerstörungsfrei nicht feststellen), vollständig sanierungsbedürftig



1. Bestandsanalyse

1.2 Gebäude Gemeinschaftshaus

- Dachgeschoss Zwischenbau (flachgeneigtes Satteldach):
Fachwerknagelbinderkonstruktion, nicht verschalt, ungedämmt, intakte Tonziegeleindeckung ohne Bitumeneinschlag, Vermörtelung oder Unterspannbahn, keine offensichtliche zerstörerische Fäulnis oder Schädlingsbefall, Eindeckung ca. 80 Jahre alt, Decke zum Saal ist in Balkenhöhe komplett gedämmt.

Da die statische Auslegung dieser Dachkonstruktion den heutigen Bemessungsansätzen nicht mehr gerecht wird, ist hier eine Ertüchtigung notwendig. Ein Ausbau kommt durch die vorh. Ausbildung nicht infrage.

- Dachgeschoss Anbau (geschlepptes Dach):
Konnte nicht besichtigt werden.



1. Bestandsanalyse

1.2 Gebäude Gemeinschaftshaus

- Erdgeschoss:
intakter Ausbau, alters- und nutzungsbedingt ausgeschöpft,
Modernisierung zwingend notwendig
- Die der öffentlichen Nutzung angegliederte Wohnnutzung hat auf dem nachträglich errichteten Balkon einen Anbau, der als Wintergarten genutzt wird. Hier ist eine Sichtbeziehung zu dem angrenzenden Versammlungsraum durch zwei der Fenster gegeben. Dies ist baurechtlich gesehen eine nicht zugelassene Bauweise, so dass hier Maßnahmen zur Trennung der Nutzeinheiten getroffen werden müssen. Die Wohnung und ihre Bausubstanz konnten nicht untersucht werden.



1. Bestandsanalyse

1.2 Gebäude Gemeinschaftshaus

- Untergeschoss:
Ausbausubstanz nutzungs- und zeitbedingt ausgeschöpft
- Teilweise sind an den Außenwänden Bauschäden durch Feuchtigkeit zu sehen. Die derzeit vorgelagerte barrierefreie Rampe müsste, sollte diese Wände sinnbringend von außen saniert werden, hier zurückgebaut werden. Eine andere Maßnahme wäre hier die Hydrophobierung durch das Einbringen einer Horizontalsperre durch Injektion von der Innenseite aus.

Mehrere Setzungsrisse sind in den Kellerräumen unter dem Saal zu finden. Abstützungsmaßnahmen wurden in der Vergangenheit bereits ergriffen.

In allen Räumen besteht ein gravierender Sanierungsstau.



1. Bestandsanalyse

1.2 Gebäude Gemeinschaftshaus

3. energetischer Bestand

- Dach:
größtenteils ungedämmt,
in Teilflächen in den 1950/60er Jahren ausgebaut
- Außenwände:
Ziegelmauerwerk aus Vollklinker
vermutlich, da epochentypisch, verbesserter,
mehrschaliger Wandaufbau aus Baujahr 1954 mit
Luftschicht (4-6cm)
ungedämmt
Im Untergeschoss mit 14 cm Naturstein (Sandstein) verkleidet
U-Wert ca. \varnothing 1,4-1,8W/m²K²
Im erdberührten Bereich vermutlich ungedämmt

Stärke:

UG ca. 42 cm

EG ca. 42 cm

DG ca. 24 cm (Drempel)

- Fenster:
bauhistorisch gegliederte Drehkipfenster mit Oberlicht mit
glasteilender Mittelsprosse
Baujahr vermutlich 1996 (Umbau zum Gemeinschaftshaus)
PCV-Mehrkammer-Profil
2-Scheibenverglasung, u_g -Wert ca. 1,1W/m²K
- Außentüren:
EG: PVC-Element mit Glasanteil
Stärke ca. 70mm
Doppelverglasung
funktionsfähig
entspricht nicht dem aktuell gängigen energetischen Standard
UG:
Holztür mit Oberlicht, Einscheibenornamentverglasung,
ungedämmt, keine ausreichende Dichtungsebene
zwingend sanierungsbedürftig



1. Bestandsanalyse

1.2 Gebäude Gemeinschaftshaus

- Heizung:
Brennwertheizkessel, Vitorossal 300 Viessmann BJ. 2003/04
Verbrennungsmedium: Gas
Norm-Nutzungsgrad 98%³

wasserführende Heizleitungen gedämmt, tlw. saniert, tlw. mit Mullbinden umwickelt u. vergipst, tlw. ungedämmt (Verlauf in den Wänden / Fußboden)

tlw. Anschluss der Verteilungsleitungen an das Leitungssystem der alten Schwerkraftheizung, dessen Leitungen für die heutige Nutzung mit einem Brennwertgerät weit überdimensioniert sind.
Hocheffizienzpumpe
entspricht aktuellem energetischen Standard

Das alte Ausdehnungsgefäß der zurückgebauten Schwerkraftheizung ist im Dachgeschoss immer noch vorhanden, aber außer Betrieb.

- Sohle / Kellerdecke:
Ungedämmt
- Lüftung/ Klimatisierung:
nicht vorhanden



1. Bestandsanalyse

1.2 Gebäude Gemeinschaftshaus

4. Sanitärräume Bestand

- Ausbauzustand ca. 30 Jahre alt
- funktionsfähig aber modernisierungs- / sanierungsbedürftig im Obergeschoss abgängig
- Anzahl:
 - EG Damen 2 WCs
 - Herren 1 WC / 4 Urinale
 - OG Unisex 1 WC (abgängig)
- freie Belüftung über Fenster möglich
- barrierefreie WC fehlt



1. Bestandsanalyse

1.2 Gebäude Gemeinschaftshaus

5. Barrierefreiheit Bestand

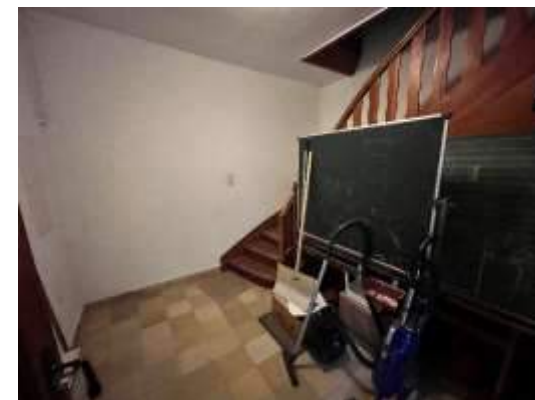
Ein barrierefreier und schwellenloser Zugang besteht derzeit für das Gemeinschaftshaus nicht, da die Zugangsrampe zurzeit eine Steigung von ca. 8% aufweist. An dieser Stelle wäre für die Rampe eine Steigung gem. DIN 18040 Teil 1 für öffentlich zugängliche Gebäude von max. 6% zulässig. Eine notwendige Eingangstürbreite von 90cm im Lichten ist im Bestand vorhanden, allerdings ist hier eine technische Schwelle aufzufinden.

Die Türen der inneren Erschließung weisen die erforderliche Durchgangsbreite von 90cm gem. DIN 18040 Teil 1 für öffentliche Gebäude nicht auf. Die Flurbreiten sind im Allgemeinen ausreichend dimensioniert, lediglich der Flur vor den Toiletten im EG ist mit ca. 1,0m Breite nicht barrierefrei. Im Erdgeschoss besteht im Übergang zum 2. Bauabschnitt (Saal / Vorflur) eine zu hohe Bodenschwelle.

Eine Aufzugsanlage zur Erreichung des Unter- bzw. Obergeschosses fehlt.

Der historische, hölzerne Treppenlauf in das Obergeschoss weist die notwendige Treppenlaufbreite von mind. 1,00m im Lichten gem. DIN 18040 Teil 1 i. V. mit der DIN 18065 nicht auf. Gleiches gilt für die Massivtreppe in das Untergeschoss. Der notwendige 2. Handlauf fehlt.

Eine barrierefreie Toilette steht derzeit nicht im Haus zur Verfügung.



1. Bestandsanalyse

1.2 Gebäude Gemeinschaftshaus

6. Brandschutz Bestand

Bei dem Gebäude handelt es sich aufgrund der Höhe um ein Gebäude der Gebäudeklasse 3.

Daraus ergeben sich folgende Anforderungen an das Gebäude:

- Trennung der Nuteinheiten zwischen Geschossen F30
- Trennung UG - EG (Decke) F30
- Durchdringungen müssen entsprechend geschottet werden

Eine brandschutztechnische Trennung der Geschosse besteht derzeit nicht, da keine wirkungsvolle Abschottung ausgeführt ist. Die Türen, Treppe und tlw. die Wände erfüllen hier die Anforderungen F30 aufgrund ihrer Materialien nicht.

Die teils historisch gewachsene Struktur der Versorgungsleitungen (Wärme/Elektro/EDV) weist in ihrer Leitungsführung keine brandschutztechnische Abschottung auf, so dass hier eine Ertüchtigung und auch Neuverlegung zwingend notwendig ist. Ebenso erfüllt der Heizungsraum nicht die erforderlichen Brandschutzanforderungen (Türen u. Leitungsführung).

Da derzeit die Nutzung nicht in klar definierten Nutzungseinheiten getrennt ist, fällt es hier schwer, Brandschutzanforderungen festzulegen. Es handelt sich hier um eine historische Gemengelage von Nutzungen, die aber eine fließende Dynamik aufweisen.



1. Bestandsanalyse

1.2 Gebäude Gemeinschaftshaus

7. Infrastruktur / EDV / Elektro Bestand

Das Elektroleitungsnetz ist nicht saniert, es besteht aber eine neue Unterverteilung im Untergeschoss aus dem Jahr 2019.

Die für die zivile Alarmierung (Zivilschutz) in der Gemeinde notwendige Sirenenanlage ist auf dem Dach des Gemeinschaftshauses installiert, für die eine Notstromversorgung über Akkumulatoren vorhanden ist.

Eine Anbindung an das Glasfasernetz ist nicht vorhanden.



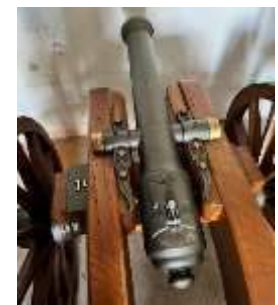
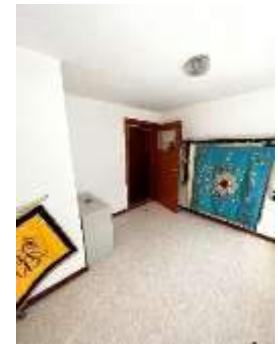
1. Bestandsanalyse

1.2 Gebäude Gemeinschaftshaus

8. Nutzflächen

Das großzügige Raumangebot des Gemeinschaftshauses wird durch zahlreiche und unterschiedliche Nutzungen, Vereine und Gemeinschaften frequentiert und stellt so einen zentralen Punkt im öffentlichen Leben der Gemeinde Rhoden dar.

- Nutzungen des Gemeinschaftshauses:
 - Dachgeschoss:
 - DHB-Netzwerk Haushalt, Berufsverband der Haushaltsführenden
 - Schützengesellschaft 1560 Rhoden e. V.
 - Lagerräume
 - Erdgeschoss:
 - Versammlungsraum
 - Wahllokal
 - Proberaum des MGV Concordia
 - Gruppenraum des „Mädchenbus Nordhessen“
 - Wohnung
 - Untergeschoss:
 - „Schatzkiste“ Kleiderkammer der evangelischen Kirche
 - Ausstellungsfläche des Waldarbeitermuseum des Waldeckischen Geschichtsverein e.V.
 - Lagerraum der historischen Kanonen



1. Bestandsanalyse

1.2 Gebäude Gemeinschaftshaus

9. Stellplätze + Außenanlagen

Im Rahmen des Stadtbauförderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz / Lebendige Zentren“ wurde die Gemeinde Rhoden in den vergangenen Jahren mit zahlreichen Umbaumaßnahmen in ihrem unter Denkmalschutz stehenden historischen Ortskern saniert, modernisiert und umstrukturiert. Auch das Grundstück des Gemeinschaftshauses wurde in dieses umfängliche Gesamtkonzept mit einbezogen. Der Platz vor dem Haus erfuhr eine Umgestaltung von einer funktionslosen, abgrenzenden Außenraumgestaltung hin zu einem offenen, hellen und einladenden Straßenraum mit kommunikativem Charakter unter Verwendung von regionaltypischen Materialien. Dadurch erfährt das Gemeinschaftshaus eine wesentliche Aufwertung in der Wahrnehmung im öffentlichen Bereich.

Diesem widerspricht die Qualität der Außengestaltung des Gebäudes, so dass hier eine umfängliche Sanierung des Erscheinungsbildes des Hauses zwingend notwendig wird, damit eine ausgewogene Harmonie zwischen sorgfältig gestaltetem Vorplatz und der kleinteiligen Ansicht des Gemeinschaftshauses geschaffen wird. Dies setzt aber eine stimmige Verwendung des Gebäudes mit klarer Definition der Nutzung voraus.

Die derzeit acht geschaffenen Stellplätze im Außenbereich sind für die zeitversetzte und teils sporadische Nutzung ausreichend.

Auf der Rückseite steht dem Gebäude eine großzügige, von einer Baumgruppe gesäumten Fläche zur Verfügung, die für einen etwaigen Mehrbedarf an Stellplätzen ausbaufähig und zudem erreichbar über die Straße „Unter der Mauer“ wäre.



1. Bestandsanalyse

1.2 Gebäude Gemeinschaftshaus

11. Fazit

Um das Gebäude des Gemeinschaftshauses zukunftsfähig zu machen, bedarf es einer umfangreichen Sanierung im Innen- wie Außenbereich.

Potential im Raumprogramm und in den Außenanlagen liegen ausreichend für eine vielfältige Nutzung des Gebäudes vor.

Zeitnah sind allerdings folgende Maßnahmen aus unterschiedlichen Gründen dringend umzusetzen:

- Sanierung des Obergeschosses mit entsprechenden Dämmmaßnahmen
- Austausch der Fenster mit höherem Dämmstandard
- Ertüchtigung des Brandschutzes der Versorgungsleitungen im Bereich des Untergeschosses
- Schaffung einer Abschottung zwischen Untergeschoss und Erdgeschoss im Bereich des Treppenhauses
- Sanierung des Feuchteschadens im Bereich des Heizraumes
- Einbau einer Brandschutztür (F30) im Heizraum
- Maßnahmen zur Reduzierung der Setzungen im Bereich des Saales im Untergeschoss
- Rückbau des baurechtlich so nicht zulässigen Wintergartens der Wohnung
- Errichtung eines barrierefreien WCs
- Abbruch des sanierungsbedürftigen Balkons auf der Rückseite des Gebäudes
- Neuordnung und Verbesserung der Präsentation in der öffentlichen Wahrnehmung des Museums für Waldarbeit
- Sockel (Bereich Teilunterkellerung des Anbaus) der Nordfassade ist stark sanierungsbedürftig

2. Bedarfsanalyse

2.1 Aufgabenstellung

1. Anlass

Die Stadt Diemelstadt beabsichtigt einen zukunftsorientierten Standort für ihr Rathaus zu finden. Daher hat sie die Erstellung einer Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, die sich mit der Frage beschäftigen soll, ob sowohl aus baustruktureller, organisatorischer und bauordnungsrechtlicher Sicht das Gemeinschaftshaus künftig der Standort für Verwaltung werden kann.

2. Hintergrund

Der historische Kern von Diemelstadt-Rhoden ist im Jahr 2012 in das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen worden. Dieses Förderprogramm wurde 2020 in das Programm „Lebendige Zentren“ überführt. Nach dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) „Historischer Ortskern Rhoden“ ist sowohl das Rathaus als auch das Gemeinschaftshaus mit Sanierungsbedarf ausgewiesen. Allerdings kann mit den zur Verfügung stehenden, bewilligten Mitteln lediglich eines der Gebäude saniert werden.

Die ursprüngliche Planung bestand darin, das Rathaus zu sanieren, um dort anschließend wieder die Verwaltung unterzubringen. Allerdings ergaben sich Problemstellungen u.a. bezüglich der Lage und Erschließung des Gebäudes (Barrierefreiheit) und die Schaffung einer Interimslösung für die Verwaltung während der Bauzeit und diese führten schließlich zu der Überlegung, ob das Gemeinschaftshaus nach einem entsprechenden Umbau dauerhaft als Verwaltung genutzt werden könnte.

3. Aktuelle Situation

Das Rathaus der Stadt Diemelstadt befindet sich in der Lange Straße 6, zentral im Ortsteil Rhoden unterhalb des Schlosses, in direkter Nachbarschaft zur Kirche gelegen.

Der großzügige, insgesamt viergeschossige Bau wurde im Jahr 1874/76 als Schule errichtet. Im Jahr 1969 erfolgte die Umnutzung der vorhandenen alten Schule zum Verwaltungsgebäude mit Gemeinschaftseinrichtungen.

Die Nutzung des Gebäudes stellt sich aktuell wie folgt dar: Im Untergeschoss befinden sich die Stadtbücherei sowie Technik- und Abstellräume der Verwaltung. Die Büroräume der Verwaltung erstrecken sich über das Erd- und Obergeschoss. Das Dachgeschoss wird als Archiv genutzt.

Nach einer Nutzung als Rathaus von mehr als 50 Jahren bedarf das Gebäude einer grundlegenden Sanierung und energetischen Ertüchtigung. Die im Jahr 2019 ausgetauschten Fenster stellen hier einen Anfang dar, jedoch besteht weiterer Sanierungsbedarf im Hinblick der Ertüchtigung des Gebäudes als zukunftsorientierten Standort als Rathaus oder einer alternativen Nutzung.

Das Gemeinschaftshaus wurde im Jahr 1954 errichtet, es erfolgten Teilsanierungen im Jahre 1990 im Zuge von Umnutzungen. Es liegt leicht zurückversetzt an der Haupterschließungsstraße von Rhoden. Es wird zum jetzigen Zeitpunkt von einigen örtlichen Vereinen im Erdgeschoss, dem Waldarbeitermuseum und der Kleiderkammer im Untergeschoss genutzt. Während der Corona-Pandemie wurden die Räumlichkeiten im Erdgeschoss für den Bürgerservice und verschiedene Angebote genutzt. Im nördlichen Gebäudeteil befindet sich zudem eine Hausmeisterwohnung, die vermietet ist. Der Vorplatz des Gemeinschaftshauses wurde bereits im Zuge von Baumaßnahmen an der Landstraße umgestaltet.

Der Bedarf der hier ansässigen Vereine an Räumlichkeiten für den Gemeinbedarf soll im Planungsprozess mit der Verwaltung und den Vereinen abgestimmt werden.

2. Bedarfsanalyse

2.1 Aufgabenstellung

4. Inhalt der Studie

Die Studie versteht sich als systematische Untersuchung der Aspekte Baustruktur, Bauordnung, und organisatorische Anforderungen, die sich aus einer möglichen Nutzung der zu betrachtenden Gebäude ergeben.

Basierend auf den zur Verfügung gestellten Bestandsunterlagen, sowie von Ortsbesichtigungen zur Inaugenscheinnahme des baulichen Zustands und fotografischer Aufnahme der Bestandsgebäude wurden aktuelle Bestandspläne und eine Bestandsanalyse erstellt, die als Grundlage für die hier angestellten Analysen und Entwürfe dienen.

Die vorgestellten Entwürfe befassen sich in erster Linie mit der Analyse der Nutzbarkeit des Bestandes sowie dem sich aus baustrukturellen und standortspezifischen Rahmenbedingungen abgeleiteten Entwicklungspotentials. Sie stellen eine mögliche zukünftige Nutzungsmöglichkeit dar unter Berücksichtigung der räumlichen Optimierung, der Barrierefreiheit und des Brand-schutzes.

Die aufgestellten Kostenschätzungen basieren auf Baukostenindex, vergleichbaren Erfahrungswerten und von Fachunternehmen eingeholten zurzeit aktuellen Marktpreisen. Sie entspricht dem derzeitigen Stand der Planung und ist als überschlägig zu betrachten, da die Baupreise zur Zeit eine schwer zu kalkulierbare Dynamik aufweisen.

2. Bedarfsanalyse

2.2 Ermittlung des Raumbedarfs

1. Grundlagen

In der Verwaltung der Stadt Diemelstadt sind ca. 25 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen in den Fachbereichen Zentrale Dienste, Finanzdienste und Technische Dienste tätig.

Die Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) geben den Stand der Technik, Arbeitsmedizin und Hygiene sowie sonstige gesicherte wissenschaftliche Erkenntnisse für die Sicherheit und Gesundheit der Beschäftigten beim Einrichten und Betreiben von Arbeitsstätten wieder. Sie konkretisieren die Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV).

Hieraus ergibt sich der Bedarf für die Einrichtung der Verwaltung wie folgt:

2. Raumabmessungen und Bewegungsflächen (ASR A1.2)⁶

Flächenbedarf für Arbeitsräume

Fläche: 8 m²/AP (+ 6 m² für jeden weiteren AP)

Beschäftigte: 25

Bedarf:

Ausführung als Einzelbüros: 25 x 8 = 200 m²

Ausführung als Doppelbüros: 12 x 14 + 1 x 8 = 176 m²

gemischte Ausführung: 9 x 14 + 7 x 8 = 182 m²

Lichte Höhen von Arbeitsräumen

In Abhängigkeit von der Grundfläche muss die lichte Höhe betragen:

- < 50 m² mindestens 2,50 m
Die lichte Höhe kann bei überwiegend leichter oder sitzender Tätigkeit auf das im Landesbaurecht zulässige Maß herabgesetzt werden, wenn dies mit der Nutzung der Arbeitsräume vereinbar ist.
- 50 < GF < 100 m² mindestens 2,75 m
Eine Herabsenkung der lichten Höhe auf 2,50 m möglich, wenn keine gesundheitlichen Bedenken bestehen.

Luftraum

Der Luftraum muss bei überwiegend sitzender Tätigkeit 12 m³ für jeden ständig anwesenden Beschäftigten betragen.

3. Sanitärräume (ASR A4.1)⁷

Lichte Höhe

In Sanitärräumen darf eine lichte Höhe von 2,50 m nicht unterschritten werden. In bestehenden Arbeitsstätten ist bis zu einem wesentlichen Umbau eine geringere lichte Höhe zulässig, soweit sie dem Bauordnungsrecht der Länder entspricht.

Mindestanzahl

Die Mindestanzahl an Toiletten/Urinalen bei niedriger Gleichzeitigkeit der Nutzung beträgt wie folgt:

Beschäftigte	WC/Urinale	Handwaschgelegenheiten
11 bis 25	2	1

Bei einer gleichmäßigen Verteilung der Geschlechter sind demnach einzurichten

- für weibl. Beschäftigte: 2 WCs, 1 Waschbecken
- für männl. Beschäftigte: 2 WCs/Urinale, 1 Waschbecken

Darüber hinaus ist gemäß Anforderungen an die Barrierefreiheit für öffentlich zugängliche Gebäude (DIN 18040-1, § 54 HBO) barrierefreie WCs einzurichten.

4. Pausen- und Bereitschaftsräume (ASR A4.2)⁴

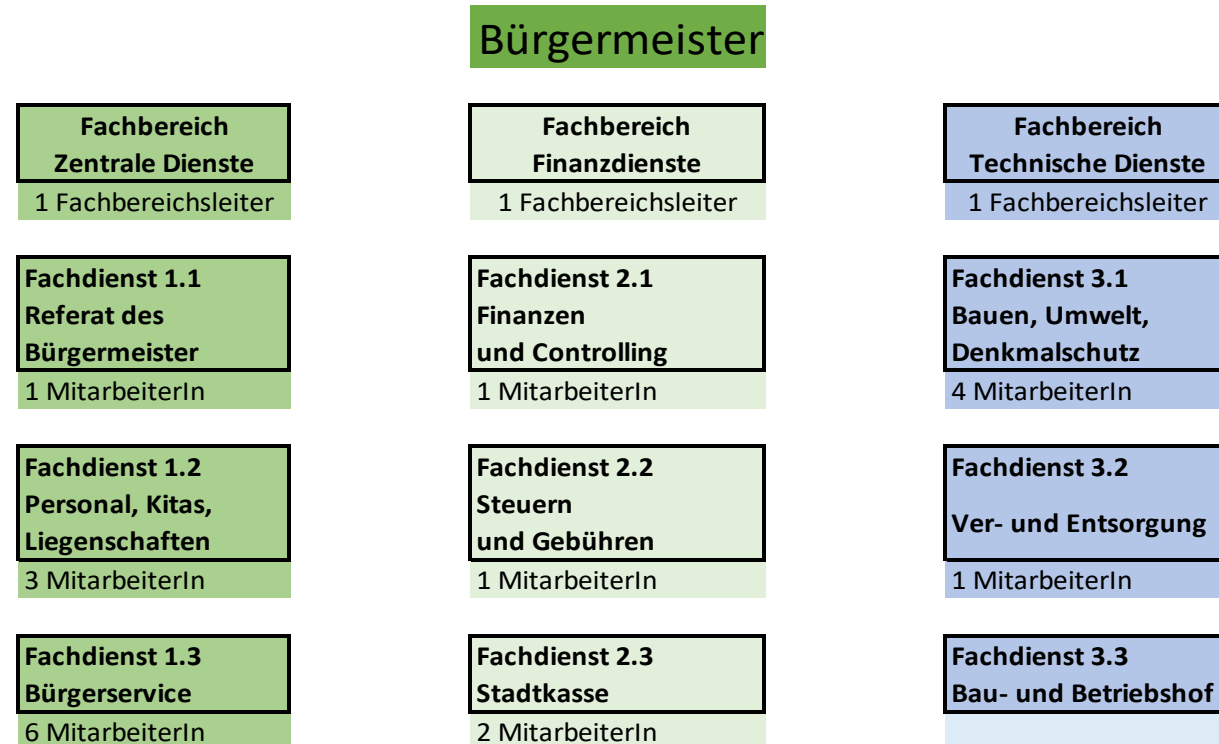
Ein Pausenraum bzw. -bereich ist zur Verfügung zu stellen, wenn mehr als zehn Beschäftigte einschließlich Zeitarbeitnehmern gleichzeitig in der Arbeitsstätte tätig sind.

Auf einen Pausenraum oder Pausenbereich kann bei Tätigkeiten in Büroräumen oder in vergleichbaren Arbeitsräumen verzichtet werden, wenn diese während der Pause frei von arbeitsbedingten Störungen sind. Damit wird eine gleichwertige Erholung im Arbeitsraum gewährleistet.

2. Bedarfsanalyse

2.2 Ermittlung des Raumbedarfs

5. Organigramm der Verwaltung der Gemeinde Diemelstadt



- + 1 Azubi (wechselt die Fachbereiche)
- + 1 ("Archivkraft", stundenweise)

Abb. 4: Organigramm Verwaltung Diemelstadt

2. Bedarfsanalyse

2.2 Ermittlung des Raumbedarfs

6. Mindestanforderungen

Raum / Nutzung	Anzahl	Bedarf	Fläche [m ²]
Verwaltung			
1. Büro (Ausführung als Einzelbüros)	25	8	200,00
2. Besprechungsraum	1	35	35,00
3. Archiv	250	0,375	95,00
Der Bedarf errechnet sich aus einem Bestand ca. 1.500 Akten und einem Bedarf von 0,375 m ² / lfm Akten an Stell- und Verkehrsfläche.			
4. Verkehrsflächen		0,50 x Bürofläche	100,00
5. Sanitäranlagen			
weiblich: 2 WC, 1 Waschbecken	2	6,50	13,00
männlich: 2 WC/Urinale, 1 Waschbecken	2	6,50	13,00
barrierefreies WC: 1	1	6,50	6,50
6. Nebennutzflächen			
Hausmeister	1		25,00
Teeküche	2	10,00	20,00
Sozialraum	1		25,00
Putzmittelraum	1		10,00
7. Technische Funktionsflächen			
Heizung	1		45,00
EDV (Server)	1		15,00
Summe Verwaltung	1	rd.	605,00
Flächen für den Gemeinbedarf / örtliche Vereine (gem. Bestand)			
8. Stadtbücherei (inkl. Sanitär und VF)			85,00
9. Waldarbeitermuseum			90,00
10. Kleiderkammer			90,00
11. Gesangsverein			55,00
12. Mädchentreff			20,00
13. Frauengemeinschaft			35,00
14. Schützengesellschaft			50,00
15. Saal			120,00
16. Sanitärräume			30,00
Summe Flächen Gemeinbedarf		rd.	575,00
Zusammestellung			
Verwaltung			605,00
Gemeinschaftsflächen			575,00
Summe		rd.	1.180,00

2. Bedarfsanalyse

2.3 Bürostruktur

1. Das Bürokonzept

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, die Arbeitsumgebung der Beschäftigten zu gestalten und somit ihre Arbeitsweise zu bestimmen. Hierzu ist es dienlich, ein Bürokonzept zu erstellen, welches festlegt, ob Einzelbüros eingerichtet werden oder auch Varianten in Frage kommen, in denen sich zwei oder mehrere Beschäftigte einen Arbeitsraum oder auch einen Arbeitsplatz teilen, wenn Beschäftigte in Teilzeit oder auch im Homeoffice arbeiten.

An dieser Stelle sollen die Konzepte Einzelbüro, Mehrpersonenbüro (zwei bis sechs Personen) und Gruppenbüro vorgestellt werden, da diese aufgrund der vorhandenen Verwaltungsstruktur (Anzahl der Mitarbeiter, Einteilung des Personals in Fachdienste) am besten geeignet erscheinen.

Im Folgenden werden diese unter Hinzunahme der Empfehlungen der DGUV (DGUV Information 215-441)⁸ mit ihren Vor- und Nachteilen gegenübergestellt, um eine Entscheidungshilfe über die Auswahl der geeigneten Bürostruktur zu geben.

2. Einzelbüro

Jeder Beschäftigte arbeitet in seinem eigenen Büro. Einzelbüros sind in der Regel entlang der Fensterfassade des Gebäudes angeordnet und über einen gemeinsamen Flur zugänglich.

Vorteile:

- **Konzentration**
Konzentriertes und störungsfreies Arbeiten ist möglich, da die Ablenkung durch geringe akustische Störungen, wie Telefonate oder Gespräche der Kollegen und Kolleginnen auf ein Minimum reduziert wird.

- **Gestaltungsfreiheit**
Individuelle Arbeitsplatzgestaltung von Einrichtung, Beleuchtung bis hin zur Regulierung des Raumklimas ist möglich.
- **Privatsphäre**
Vertrauliche Gespräche und wichtige Kundengespräche können ungestört geführt werden.
- **verringertes Ansteckungsrisiko**
Seit der Corona-Pandemie wird der Arbeitsplatz als potenzielle Ansteckungsquelle von Krankheiten stärker thematisiert. Die Schaffung von Einzelarbeitsplätzen und die Option auf Arbeit im Homeoffice haben sich als Möglichkeiten etabliert, um das Infektionsrisiko am Arbeitsplatz zu minimieren und somit die vorhandenen Arbeitsstrukturen und den Bürobetrieb aufrecht zu erhalten.

Nachteile:

- **erschwerter Kommunikation**
Der spontane Austausch und die Kommunikation mit den Kollegen und Kolleginnen kommt oftmals zu kurz. Beschäftigte, die in Einzelbüros arbeiten, müssen sich daher aktiv bemühen, ein gemeinsames Arbeitsleben zu schaffen. Auch im Hinblick auf eine Teamarbeit wird die schnelle und persönliche Abstimmung durch diese Bürostruktur erschwert.
- **Gefahr vor Isolation**
Ein Einzelarbeitsplatz erhöht die Gefahr der Isolation von Beschäftigten, da durch die Abtrennung von Kollegen und Kolleginnen ein mangelnder sozialer Austausch stattfindet und die Kontaktaufnahme selbst in die Hand genommen werden muss.

2. Bedarfsanalyse

2.3 Bürostruktur

- **Kosten**
Die Einrichtung von Einzelbüros ist die flächenaufwändigste aller möglichen Bürostrukturen, da hier für jeden Arbeitsplatz der entsprechende Mindestbedarf einzeln hergestellt werden muss und sich dadurch auch die Anzahl an Verkehrsflächen (Flure) erhöht.
- **Fehlende Flexibilität**
Entstehen neue Raumanforderungen beispielsweise durch veränderte Arbeitsorganisation, können feste bestehende Raumstrukturen (Wände, Installationen) nicht schnell angepasst werden.

3. Mehrpersonenbüro

In Mehrpersonenbüros arbeiten in der Regel zwei bis sechs Beschäftigte. Die Büros sind meist entlang der Fensterfassade des Gebäudes angeordnet und über einen gemeinsamen Flur zugänglich.

Vorteile:

- **Informationsaustausch**
Arbeiten mehrere Beschäftigte mit gleichem oder ähnlichem Aufgabenbereich zusammen, ist ein guter Informationsaustausch und gute Kommunikation sowie einfache Abstimmungen untereinander möglich. Außerdem lässt sich die Vertretung der Beschäftigten untereinander einfach organisieren.

Nachteile:

- **Störungspotential**
Durch das gemeinsame Arbeiten mehrerer Beschäftigter in einem Büro entsteht ein gewisser Lärmpegel, der konzentriertes Arbeiten erschwert.

Stehen bestimmte Büroutensilien und -geräte ausschließlich zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung, kann es zu Konflikten unter den Beschäftigten und auch zu Wartezeiten kommen.

- **Kosten**
Die Einrichtung von Mehrpersonenbüros ist eine relativ flächenaufwändige mögliche Bürostruktur.
- **Geringe Flexibilität**
Entstehen neue Raumanforderungen beispielsweise durch veränderte Arbeitsorganisation, können feste bestehende Raumstrukturen (Wände, Installationen) nicht schnell angepasst werden.

4. Gruppenbüro

Gruppenbüros sind Büros ab sieben Arbeitsplätze. Sie werden meist für Teamarbeit oder für ganze organisatorische Einheiten genutzt.

Vorteile:

- **Koordination und Kommunikation**
Das Gruppenbüro bietet eine gute Koordinationsmöglichkeit, da Beschäftigte eines Arbeitsbereiches sich als Team schnell und persönlich abstimmen können. Auch Vertretungen lassen sich -wie beim Mehrpersonenbüro-einfach organisieren.
- **Flexibilität**
Bei der Umgestaltung der Räume und Umgruppierung von Arbeitsbereichen bietet diese Variante ein hohes Maß an Flexibilität. Zudem können neue Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen schnell in die bestehende Struktur eingebunden werden.

2. Bedarfsanalyse

2.3 Bürostruktur

- **Kosten**

Die Einrichtung von Gruppenbüros ist im Vergleich zu den anderen genannten Bürostrukturen besonders effizient in der Raumgestaltung.

Nachteile:

- **Konzentration**

Konzentriertes und störungsfreies Arbeiten ist wegen eines hohen Geräuschpegels nicht immer möglich.

- **Gestaltungsfreiheit**

Individuelle Arbeitsplatzgestaltung von Einrichtung, Beleuchtung bis hin zur Regulierung des Raumklimas ist nur in geringem Umfang möglich.

5. Kombibüro

Das Kombibüro ist eine Kombination aus Einzelbüros (oder auch Mehrpersonenbüros) mit offenen Gemeinschaftszonen und verbindet damit die Vorteile von Einzel- und Gruppenbüros.

Die Einzelbürozellen sind meist an der Gebäudeaußenseite platziert und haben oft eine kleine Grundfläche. Sie sind zur Gemeinschaftszone hin ganz oder teilweise mit transparenten Wänden oder Wänden mit Glaselementen abgetrennt. Die Einzelbürozellen dienen dem konzentrierten Arbeiten, während die Kommunikation zwischen den Beschäftigten hauptsächlich in der Gemeinschaftszone stattfindet. Die Gemeinschaftszone bietet außerdem Platz für Kopierer, Drucker und Archive.

Vorteile:

- **Wechsel zwischen Team-/Projektarbeit und Einzelarbeit**

In den Einzelbürozellen ist konzentriertes Arbeiten mit

geringen akustischen Störungen möglich.

Der Arbeitsplatz kann individuell gestaltet werden (vgl. Einzelbüro). In der Gemeinschaftszone kann Team- und Projektarbeit gut erledigt werden.

- **Informationsaustausch**

Das Arbeiten in der Gemeinschaftszone fördert die informelle Kommunikation unter den Beschäftigten.

- **Privatsphäre**

Vertrauliche Gespräche und wichtige Kundengespräche können ungestört im Einzelbüro geführt werden.

- **Flexibilität**

Es besteht eine hohe Flexibilität bei der Umgestaltung der Arbeitsbereiche, z.B. wenn Arbeitsfelder oder Teams umgruppiert werden sollen.

Nachteile:

- **Stellflächen in Einzelbürozellen**

In den Einzelbürozellen sind meist nur geringe Stellflächen für Regale oder Schränke vorhanden.

- **Störungspotential**

Durch die verglasten Wände zur Gemeinschaftszone hin kann es zu visuellen Störungen und Ablenkungen kommen.

- **Kosten**

Es besteht ein hoher Flächenbedarf im Verhältnis zur Anzahl der Arbeitsplätze.

- **Gestaltung**

Die Gemeinschaftszone hat meist eine schlechte Versorgung mit Tageslicht, da sie sich innenliegend im Gebäude befindet.

2. Bedarfsanalyse

2.3 Bürostruktur

5. Multispace Bürokonzepte

Das Multispace Büro ist eine Form des Open Space Büros. Es erfüllt alle Anforderungen an ein modernes Bürokonzept. Statt Strukturen in Einzel-, Großraum- oder Kombibüros festzulegen, kombiniert es die passenden Lösungen für den individuellen Bedarf eines Unternehmens.

In Zeiten der Corona-Pandemie hat sich der Arbeitsalltag gewandelt: Für viele Beschäftigte ist die Arbeit im Homeoffice großer Bestandteil ihrer Arbeit geworden und auch die gestiegene Anzahl an Meetings, die als Videokonferenzen durchgeführt werden, verdeutlichen, dass der Büroalltag sich im Wechsel zwischen digitaler Zurückgezogenheit und offenem Austausch mit Kollegen und Kolleginnen befindet. Diese Veränderung der Arbeitswelt sollte auch in der Auswahl des Bürokonzeptes berücksichtigt werden.

Vorteile:

- Flexibilität

Die Arbeitsplätze können so gestaltet werden, dass alle Beschäftigten eines Unternehmens unabhängig von ihrer Position miteinander in Kontakt treten können. Jeder Beschäftigte kann den Standort seines Arbeitsplatzes frei wählen.

- Kosten

Es ist eine geringere Bürofläche als bei der gleichen Menge an Arbeitsplätzen in Einzelbüros erforderlich, das bedeutet in der Regel weniger Büromiete und geringere Energiekosten.

- Eigenverantwortung

Durch die flexible Gestaltung von Arbeitszeit und -ort steigt die Eigenverantwortung der Beschäftigten.

- Digitalisierung

Um diese Flexibilität in der Arbeitsplatzgestaltung zu

erreichen, ist die Digitalisierung eine große Chance zur Optimierung von Arbeitsabläufen.

Nachteile:

- Konzentration

Zwar verfügen Multispace Büros über Rückzugsräume für ein konzentriertes und störungsfreies Arbeiten, allerdings dürfen die Ablenkungen aufgrund ständiger Geräusche und Ablenkungen nicht vernachlässigt werden.

- Gestaltungsfreiheit

Die individuelle Arbeitsplatzgestaltung von Einrichtung, Beleuchtung bis hin zur Regulierung des Raumklimas ist nicht möglich, da es keine festen Arbeitsplätze gibt.

- Gefahr vor Isolation

Die Arbeitsweise im Openoffice kann zu mangelndem sozialen Austausch mit Kollegen und Kolleginnen führen, da jeder seine Arbeitszeiten und -orte frei gestalten kann.

- Eigenverantwortung

Durch die flexible Gestaltung von Arbeitszeit und -ort steigt die Eigenverantwortung der Beschäftigten, da ein hohes Maß an Selbstdisziplin vorhanden sein muss.

- Digitalisierung

Um diese Flexibilität in der Arbeitsplatzgestaltung zu erreichen, ist die Digitalisierung zwingend erforderlich.

MACHBARKEITS STUDIE

RATHAUS
DER STADT DIEMELSTADT

STANDORTVERGLEICH

RATHAUS
LANGE STRASSE 6

GEMEINSCHAFTSHAUS
LANDSTRASSE 28

TEIL 2

3. ENTWURF

4. KOSTENERMITTLUNG

5. FAZIT

AUFTRAGGEBER
STADT DIEMELSTADT



3. Entwurf

1. Was? Wohin? Wie? ... es gibt viele Möglichkeiten

Für die Findung eines optimalen Standortes des Rathauses der Stadt Diemelstadt lassen sich verschiedene Lösungsansätze generieren, doch zunächst sollten einige Rahmenbedingungen durchleuchtet werden.

Was?

Es gilt hier einen funktionsfähigen, zukunftsorientierten Sitz der Verwaltung zu finden, mit ausbaufähigen Reserven und hoher Akzeptanz in der Bevölkerung, mit zufriedenen Mitarbeitern, hohem energetischen Anspruch an Nachhaltigkeit und Verbrauch und das alles in einem finanziell vertretbaren Rahmen.

Wohin?

Rathaus oder Gemeinschaftshaus? ... zwei Standorte

Kaum eine Gemeinde hat in dieser Situation die Option, aus zwei Standorten wählen zu können. Beide Standorte weisen einen bestechenden Charme auf, der eine punktet durch ein großzügiges Platzangebot, der andere durch historische Präsenz.

Jedoch bleibt bei beiden Standorten die Frage:

Was wird aus dem jeweiligen anderen Gebäude nach der Entscheidung, welche Nutzung ist die jeweils richtige?

Wie?

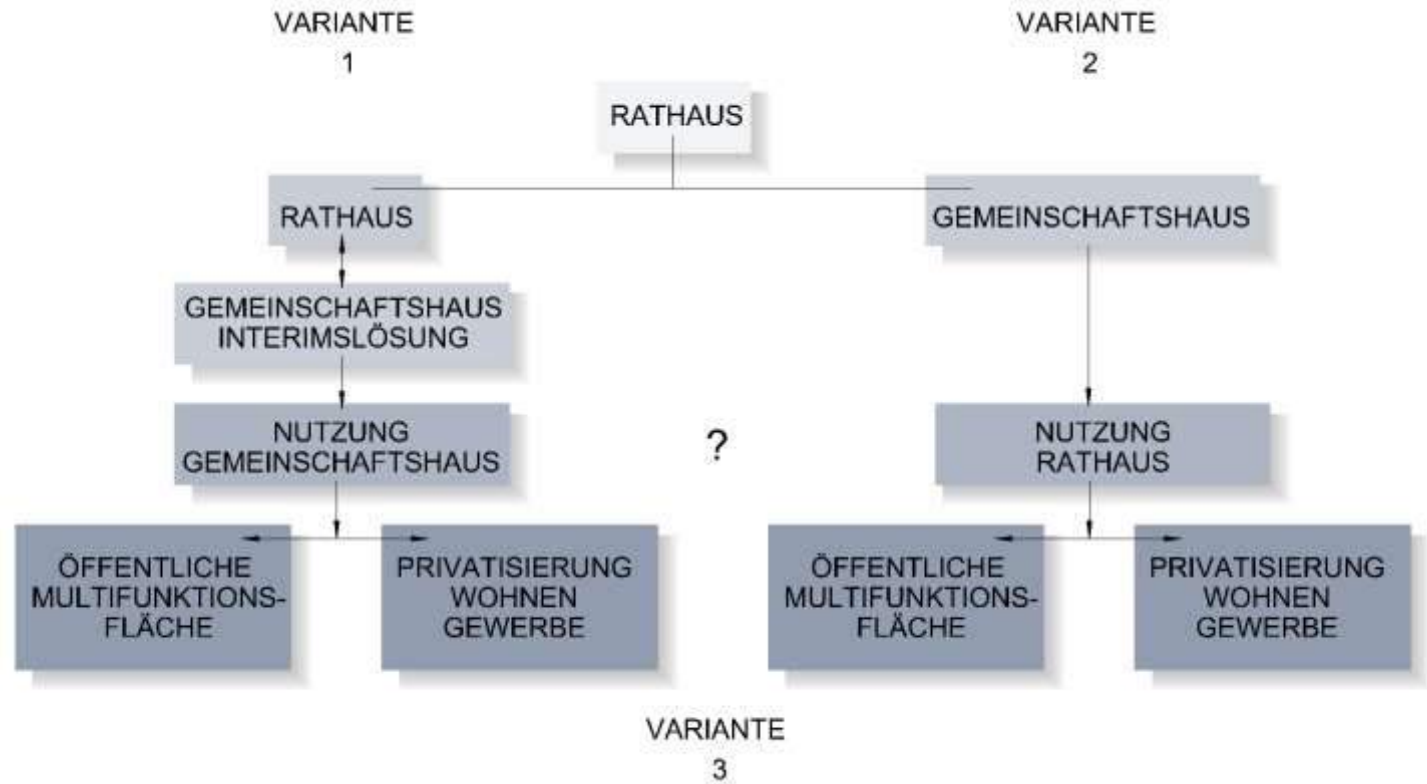
Der Bedarf des Umbaus und der Sanierung ist an beiden Standorten der gleiche und wiegt auch nahezu gleich schwer.

Halbherzige Versuche wären hier nur eine Ansammlung von Kompromissen. Darum sollte, gleich welcher Standort gewählt wird, eine grundlegende und somit nachhaltige Sanierung und Neuorientierung das Ziel sein.



3. Entwurf

2. Optionen



3.1 Variante 1

„Rathaus bleibt Rathaus“

- Erhalt der Verwaltung am bestehenden Standort
- Umstrukturierung der Räumlichkeiten im Erd- und Obergeschoss
- diverse Modernisierungsmaßnahmen
- Herstellung der Barrierefreiheit durch Einbau eines Aufzugs
- Stadtbücherei bleibt am bisherigen Standort bestehen
- Interimslösung für die Verwaltung in den Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss des Gemeindehauses
- Auslagerung des Archives bzw. Digitalisierung

1. grundlegende Gedanken

Da das Rathaus seit Jahren im historischen Gebäude ansässig ist, ist es dort eine fest etablierte Institution in der Öffentlichkeit, die durch die repräsentative gründerzeitliche Bauweise auch in seiner Bedeutung eine entsprechende Wertigkeit erfährt.

Damit dieses Gebäude aber ein zukunftsfähiger Sitz der öffentlichen Verwaltung bleiben kann, ist hier die bestehende Bausubstanz des Gebäudes grundlegend zu überarbeiten, um perspektivisch steigenden Ansprüchen an Öffentlichkeitswirksamkeit, Arbeitsplatzqualität und Technologie gerecht zu werden.

Der Flächenbedarf des Raumprogramms lässt sich in den vorhandenen Räumlichkeiten des derzeitigen Rathauses nur bedingt umsetzen, da zwar Platz für die Mitarbeiter in ausreichendem Umfang vorhanden ist, allerdings zusätzliche Sozial- und Funktionsräume für die Technik sowie Abstell- bzw. Archivräume das Platzangebot sprengen würden. Diese Flächen ließen sich im Dachgeschoss des Gebäudes zwar bedingt durch das konstruktiv komplexe Dachtragwerk eingeschränkt generieren, aber dies impliziert einen umfänglichen Umbau des gesamten Dachgeschosses. Allerdings ist die energetische Sanierung des Daches für die weitere Nutzung des Gebäudes unumgänglich, so dass sowieso in diesen Teil des Gebäudes eingegriffen werden müsste. Die so entstandenen Flächen werden aber nicht ausreichend sein, die erforderlichen Kapazitäten auch für die Zukunft vorzuhalten.

Aus diesem Grund wird das Auslagern des Archives für die Variante „Rathaus bleibt Rathaus“ eine zwingende Konsequenz sein. Dies könnte durch einen Anbau auf dem Grundstück im rückwärtigen, zur Kirche gewandten Seite möglich sein, der aber einen Wegfall von Stellplätzen als Folge hätte. Reserven sind hier zwar vorhanden, allerdings

nur in beschränktem Umfang von bis zu max. 100 m² auf bis zu 2 Etagen. Andere Alternativen wäre zum einen die umfängliche Digitalisierung des gesamten Papierbestandes oder die Lagerung im angrenzenden Gebäude des Stadtkellers.

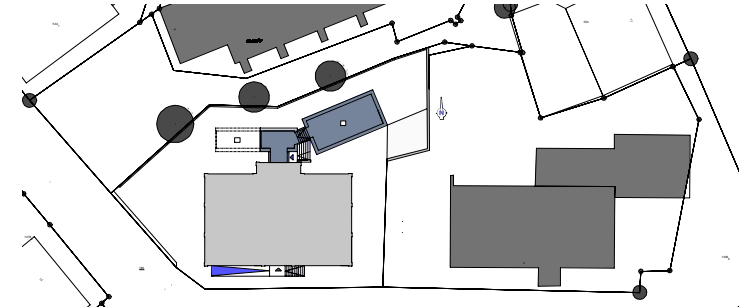


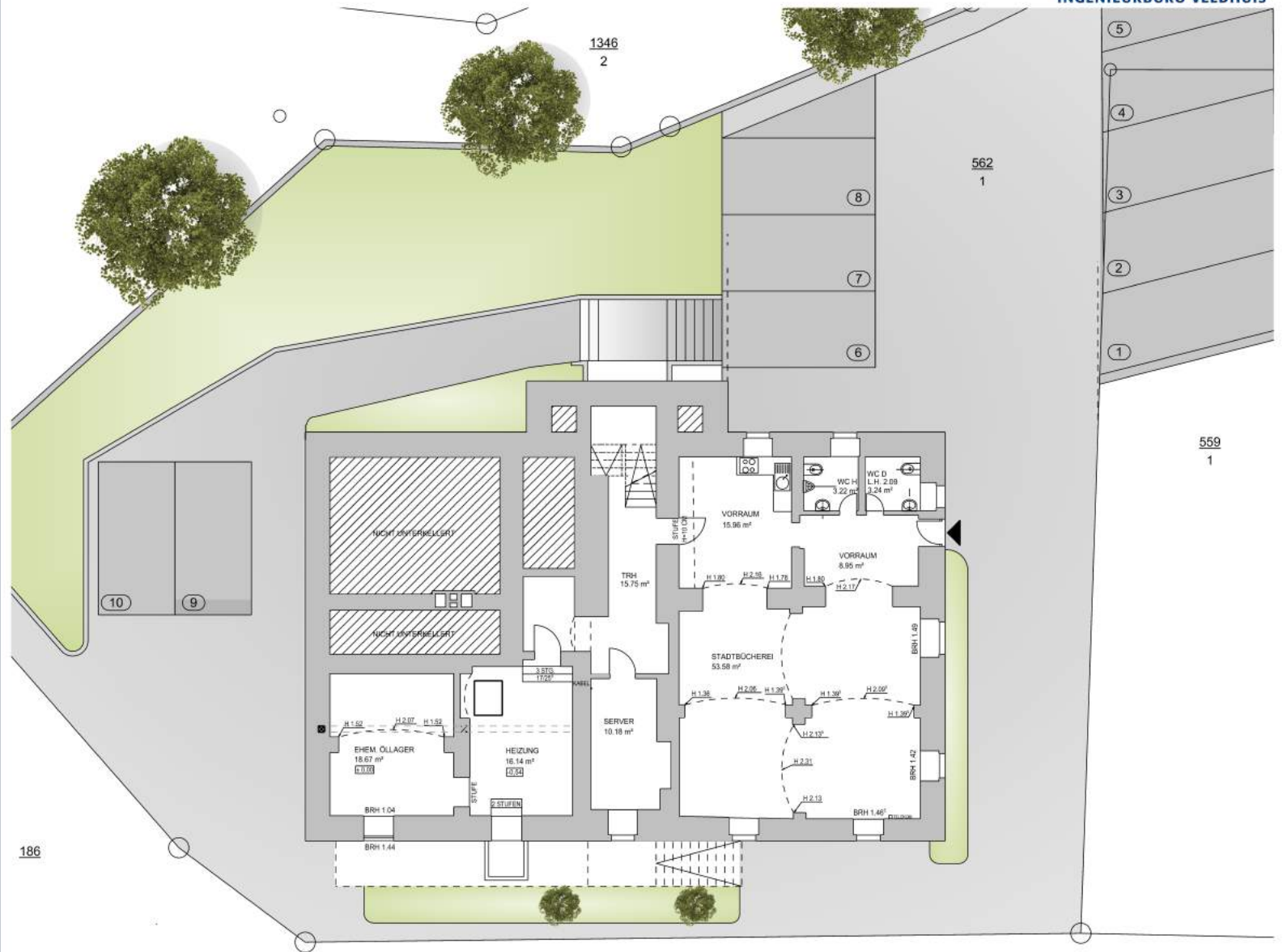
Abb.2 Erweiterungsflächen auf dem Grundstück

Der Einbau eines Aufzuges ist für ein öffentliches Gebäude zum barrierefreien Erreichen aller Fachbereiche eines Rathauses obligatorisch, da in einer funktionierenden Gemeinschaft das Thema Inklusion selbstverständlich sein sollte.

Die im historischen Gewölbe des Rathauses untergebrachte öffentliche Bibliothek hat hier in zentraler Lage im historischen Ortskern eine ausreichende Größe und Präsenz im Ort. Lediglich die Außenwirkung sollte hier verstärkt werden und auch für Ortsfremde die Einrichtung im Straßenraum erkennbar gemacht werden. Da allerdings die Öffnungszeiten sich auf zwei Stunden in der Woche beschränken und sich auch im Rahmen der Gemeinnützigkeit derzeit kein größerer Anspruch ergibt, sollte der Umfang in überschaubarem Rahmen bleiben.

Für eine andere Nutzung des UG müssten ggf. größere Umbauten umgesetzt werden, da die derzeitigen Belichtungsflächen für eine dauerhafte gewerbliche Nutzung zu klein sind.

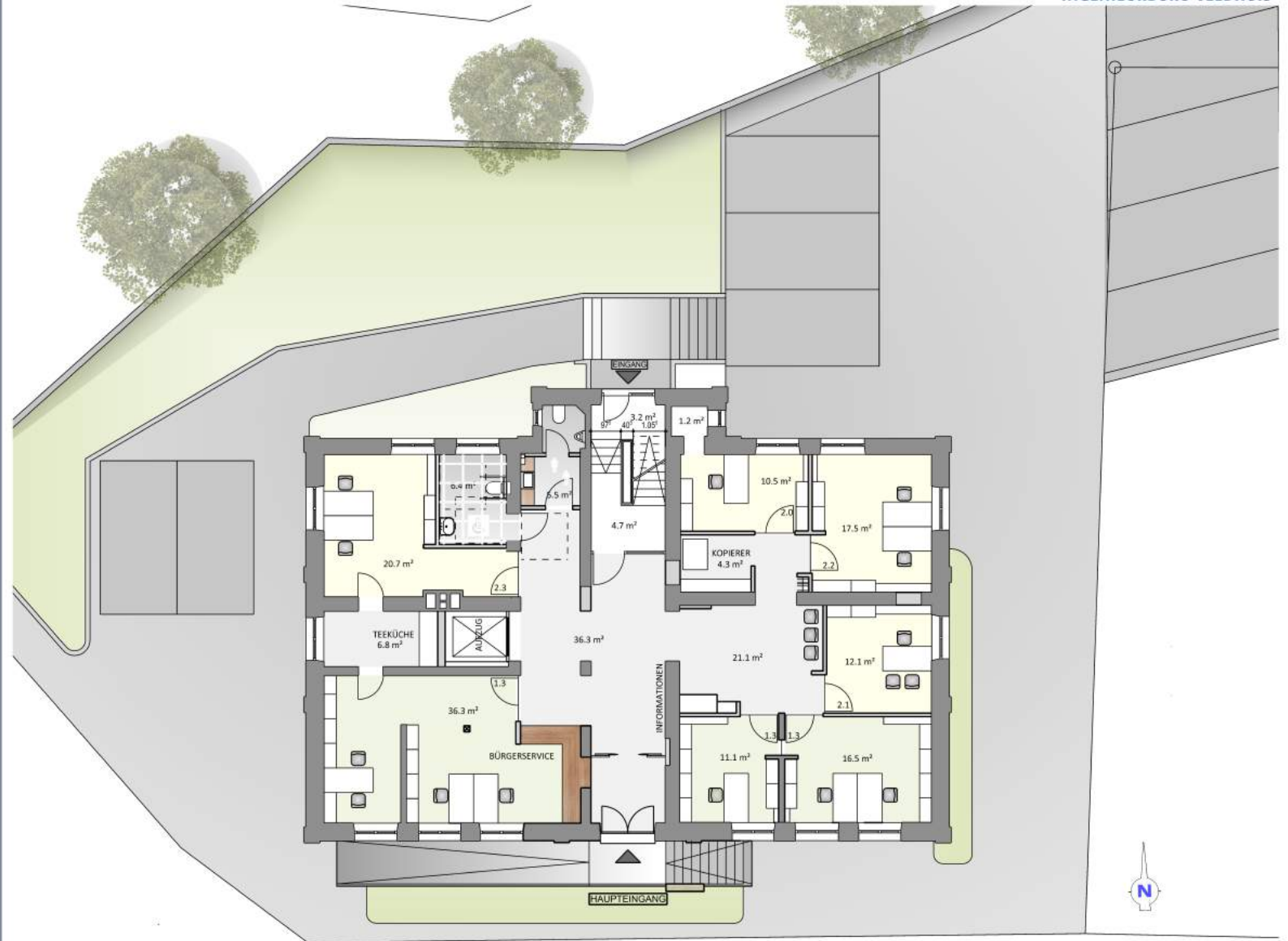
3.1 Variante 1
 „Rathaus bleibt Rathaus“



186

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS o.M.

3.1 Variante 1
 „Rathaus bleibt Rathaus“



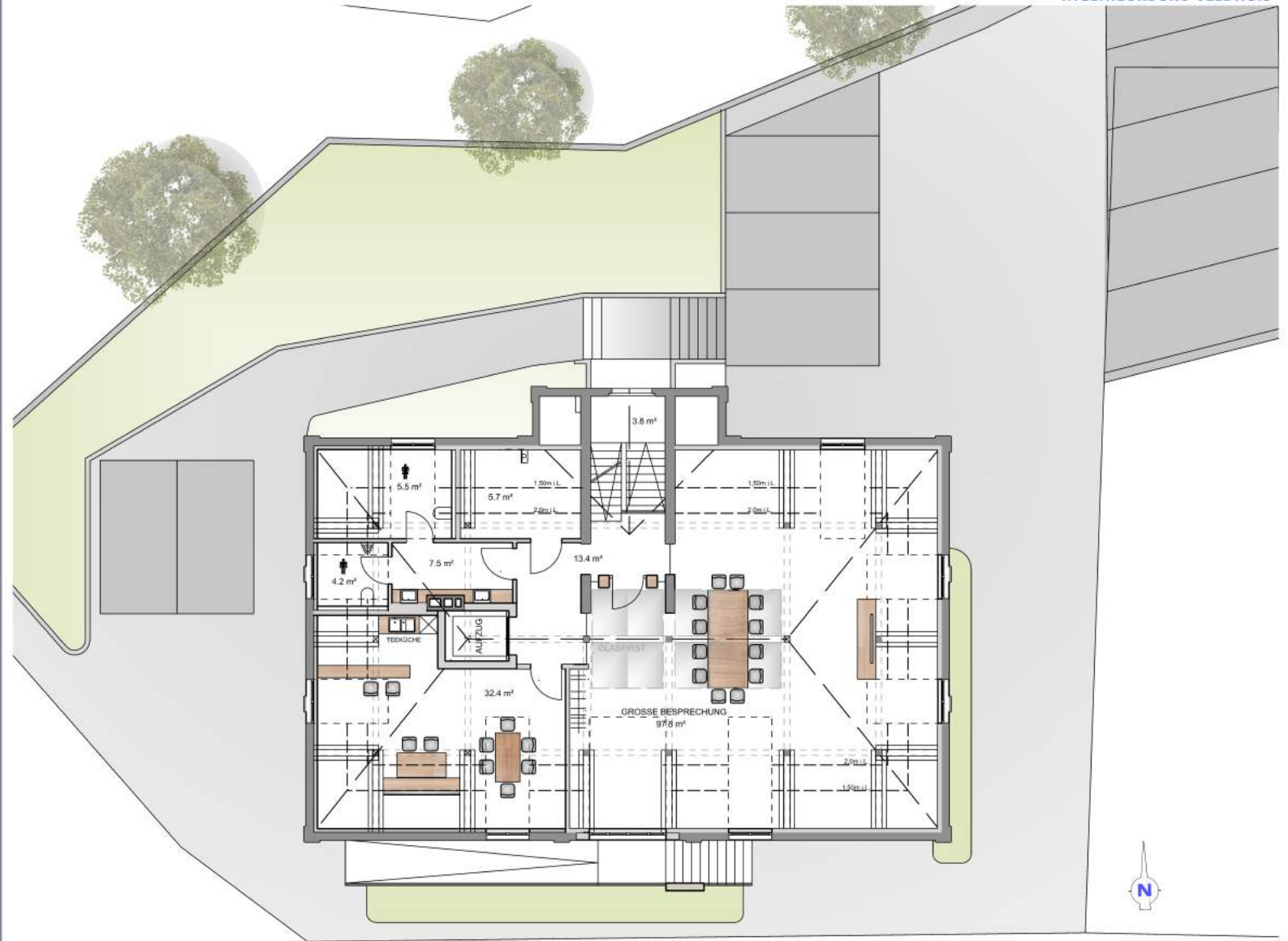
GRUNDRISS ERDGESCHOSS o.M.

3.1 Variante 1
 „Rathaus bleibt Rathaus“



GRUNDRISS OBERGESCHOSS o.M.

3.1 Variante 1
 „Rathaus bleibt Rathaus“



GRUNDRISS DACHGESCHOSS o.M.

3.1 Variante 1

„Rathaus bleibt Rathaus“



ANSICHT SÜDEN o.M.

3. Kriterien Entscheidungsmatrix

3.1 Grundstückslage

Das zu betrachtende Gebäude befindet sich in der „Lange Straße 6“ und liegt zentral im Ortskern von Diemelstadt-Rhoden. Für das Flurstück besteht kein gültiger Bebauungsplan, so dass die Bebauung nach §34 BauGB zu gestalten ist. Das Flurstück ist als hanglagig zu bezeichnen und nur über die Zuwegung der „Lange Straße“ zu erreichen, die einen steilen Anstieg aufweist. Die Stellplätze im hinteren Teil des Grundstücks sind über eine schmale Zufahrt seitlich des Gebäudes zu erreichen.

3.2 Erreichbarkeit (ÖPNV)

In einer Entfernung von etwa 200 m vom Grundstück befindet sich die Bushaltestelle „Rhoden-Mitte“. Es besteht eine Anbindung der Buslinie W4 (Stadtbus Warburg) und der Linie 504 (Schulverkehr Warburg).

3.3 Zukunftsfähigkeit des Standortes / Städtebau

Das Rathaus bietet ausreichend Platz, um die Verwaltung in seinen bestehenden Strukturen nach der Baumaßnahme wieder im Gebäude unterzubringen. Jedoch ist das Raumangebot ausgereizt und es sind für zukünftige Erweiterungen keine Reserven vorhanden.

Anbauten bzw. Erweiterungen des Gebäudes sind unter städtebaulichen Aspekten an diesem Standort bedingt umzusetzen, da das Platzangebot auf dem Flurstück begrenzt ist und in der direkten Nachbarschaft keine offensichtlichen Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen.

Aus städtebaulicher Sicht liegt der Fokus in dieser kleinteilig gegliederten Nebenstraße „Lange Straße“ zur Haupterschließungsstraße „Landstraße“ auf der Nutzung „Wohnen“.

Ein expandierendes Verwaltungsgebäude wäre hier ein falsches Signal in diesem denkmalgeschützten Ensemble, das zwingend durch seine überregionale Bedeutung erhalten bleiben sollte. Die Funktionseinheit Kirche / Rathaus (ehemals Schule) / Stadtkeller spiegelt die Stadtraumgeschichte dieses Platzes wider. Allerdings wendet sich die Positionierung des derzeitigen Rathauses nicht der Gruppierung Kirche / Stadtkeller zu.

Zur Belebung dieses innerstädtischen Platzes könnte hier durch die Etablierung eines Raumangebotes für gewerbliche Zwecke ein positiver Impuls gegeben werden. Voraussetzung dazu ist allerdings die nachhaltige Wiederbelebung der gastronomischen Nutzung des Ratskellers.

Dem widerspricht die in den letzten Jahren geförderte Neugestaltung der Stadtraumstruktur mit Schwerpunkt auf den zentralen Straßenraum der „Landstraße“ mit ihren raumschaffenden Elementen und den dort angesiedelten gewerblichen Nutzungen. Das hier ein neuer, steigender Bedarf an gewerblichen Flächen besteht wird allerdings durch den Leerstand konterkariert.

3.4 Umsetzung des Raumprogramms

Das Untergeschoss kann in seiner bestehenden Aufteilung erhalten bleiben. Empfehlenswert ist jedoch die Neugestaltung des Eingangs der Stadtbücherei, um eine ansprechende Eingangssituation zu schaffen. Allerdings sind die Verhältnisse durch die bestehende Zufahrt zu den Stellplätzen sehr beengt, sodass hierzu eine Verlegung des Bücherei-Eingangs an die Vorderseite des Gebäudes in Betracht gezogen werden sollte.

3.1 Variante 1

„Rathaus bleibt Rathaus“

Die Büros der Verwaltung im Erd- und Obergeschoss können als Ein- bzw. Zweipersonenbüros oder alternativ als Zellenbüros für mehrere Personen eingerichtet werden. Aufgrund der vorhandenen Struktur der Räume im Bestandsgebäude wird im Entwurf die Ausführung als Ein- bzw. Zweipersonenbüros dargestellt.

Im Dachgeschoss kann ein Pausenraum für die Mitarbeiter geschaffen werden. Dieser wird gemäß ASR für Bürotätigkeiten nicht zwingend gefordert, aber die vorhandenen kleinen Teeküchen und die Stellflächen mit Kaffeemaschine und Wasserkocher auf dem Flur im Obergeschoss zeigen, dass ein Bereich für die Mitarbeiter zur Kommunikation und zum Austausch untereinander einen Platz finden sollte. Des Weiteren können hier ein Besprechungsraum sowie sanitäre Anlagen für die Mitarbeiter untergebracht werden.

Dieses hat zur Folge, dass das Archiv aus dem Dachgeschoss verlegt werden muss bzw. in seiner bisherigen Form nicht mehr untergebracht werden kann, da hierfür im Rathaus nicht ausreichend Platz vorhanden ist. Um den Platzbedarf des Archivs zu minimieren, sollte an dieser Stelle über die Digitalisierung des Archivmaterials nachgedacht werden.

3.5 Flächenoptimierung

Durch die geplante Baumaßnahme und die Einrichtung von Einzel- und Doppelbüros kommt es zu einer Verdichtung des Arbeitsraumes.

3.6 Barrierefreiheit

Um die Anforderungen an öffentlich zugängliche Gebäude bezüglich der Barrierefreiheit gem. DIN 18040-1 zu erfüllen, ist der Einbau eines Aufzuges erforderlich. Dies lässt sich statisch vertreten und auch ein Aufzugkopf würde sich nicht in der Dachlandschaft abzeichnen. Allerdings kann eine Erschließung des Untergeschosses nur mit extrem hohem Aufwand hergestellt werden. Die Rampe im Eingangsbereich entspricht nicht den Anforderungen an die Barrierefreiheit und muss an die maximal zulässige Steigung von 6% angepasst werden.

3.7 energetische Sanierungsmöglichkeiten

Durch die bautechnischen Eigenschaften der Außenhülle des Bestandsgebäudes lässt sich hier eine vollständige energetische Sanierung nicht umfänglich durchführen, da bei Erhalt der Fassadengestaltung eine Außendämmung nicht vertretbar ist, das Untergeschoss aufgrund der geringen lichten Höhe im Fußbodenbereich nicht gedämmt werden kann und durch das große Raumvolumen keine optimierte Beheizung möglich ist.

Der Einbau einer Fußbodenheizung mit niedrigen Vorlauftemperaturen wäre hier eine sinnvolle Bauweise gegenüber den bisherigen Radiatoren mit hoher Vorlauftemperatur. Die Dämmung des Dachgeschosses ist obligatorisch, in Verbindung mit dem Ausbau des beeindruckenden Dachtragwerkes sinnvoll.

Die Dachfläche des nach Südost bis Südwest ausgerichteten Daches mit ca. 70 m² PV-Fläche ergibt bei einer Dachneigung von 31°- 37° eine 98% Effizienz und ca. 920 kWh/(kWp*a).

„Rathaus bleibt Rathaus“

Dadurch generieren sich bei einem Ertrag von ca. 180 – 200 kWh / m² PV-Fläche ca. 14.000 kWh/a.

Um den Anteil an regenerativen Energien auszubauen, ist eine Betrachtung der Heizungsanlage unumgänglich. Eine umfassende Abwägung ist allerdings in der derzeitigen energiepolitisch angespannten Situation eine Herausforderung, die nicht eindeutig beantwortet werden kann. Jedoch ist hier der Grundsatz, dass jede gesparte kWh Energie die beste Lösung darstellt, was im Umkehrschluss eine Verbesserung der Qualität der Gebäudehülle vorrangig in den Fokus stellt.

3.8 Interimslösungen

Um die Variante realisieren zu können, ist eine Zwischenlösung erforderlich, da die Baumaßnahme nicht im laufenden Betrieb erfolgen kann. Als Interimslösung bieten sich die Gemeinflächen im Erd- und Obergeschoss des Gemeinschaftshauses an.

Das hat zur Folge, dass aus logistischen Gesichtspunkten der Umzug des Archives und der Verwaltung erhöhte Ansprüche an die Organisation gestellt werden. Dazu ist in vergleichbaren Vorhaben eine eigene Anlaufstelle innerhalb der Verwaltung geschaffen worden, um die Logistik und Koordination des Umzuges zu betreuen.

Durch den Umbau des Rathauses würde somit dieser Vorgang zweimal durchgeführt werden, die Kosten verdoppeln sich somit nahezu. Ein erhöhter Ausfall an Arbeitszeit ist die Folge, da jeder Vorgang ca. 1-2 Wochen in Anspruch nehmen wird und hier die Störungen der Arbeitsabläufe erheblich ausgeweitet werden.

Diese Variante 1 impliziert, dass ein Umbau des Gemeinschaftshauses vor Umbau und Sanierung

des Rathauses erfolgen muss. Diese zusätzlichen Kosten der Herrichtung einer Zwischenlösung wiegen schwer, allerdings ist ein Großteil der Flächen im Gemeinschaftshaus sowieso sanierungsbedürftig und nicht oder nur sporadisch genutzt.

Dieser Interimsumbau könnte also nachhaltig positive Auswirkungen auf die Nutzungsperspektiven des Gemeinschaftshauses haben. Eine weitere Nutzung als Büro- und Gewerbefläche wäre somit umsetzbar. Die öffentlichen Funktionen wie die „Schatzkammer“ der evangelischen Kirche, die Räumlichkeiten der Frauengemeinschaft DHB, der Schützengesellschaft und der Mädchengruppe oder der Proberaum des MGV könnten dann auch weiter in diesem Gebäude verbleiben, da sie mit der Nutzung kompatibel wären.

Eine derartig großzügige Ausweichfläche, die einer Gemeinde im Bedarfsfall wie z. B. bei einer Pandemie zur Verfügung steht, ist eine sehr positive Option, deren teilweiser Leerstand dann aber in Verbindung mit den vorzuhaltenden Betriebskosten keine wirtschaftliche und nachhaltige Lösung darstellt. Für dieses Gebäude müssten Rücklagen zur Instandhaltung bzw. Instandsetzung vorgehalten werden, die sich nicht amortisieren würden.

3.9 Nachhaltigkeit

Die vorliegende Variante kann als ressourcenschonend eingestuft werden, da eine bestehende Immobilie umstrukturiert wird und somit weiterhin genutzt werden kann. Ein Neubau ist hierfür nicht erforderlich, auch ein Ersatzbau, der als Interimslösung für die Zeit der Baumaßnahme genutzt werden kann, ist vorhanden.

Dämmmaßnahmen im Dachgeschoss sind unbedingt erforderlich zur Reduzierung der Energiekosten.

Eine Reduzierung des zu beheizenden Volumens ist nicht möglich, da sich eine Verringerung der Raumhöhe nicht als sinnvoll darstellt, u.a. weil die Sturzhöhe der Fenster teilweise nur 10 cm beträgt.

Die Digitalisierung des Archivs kann den Raumbedarf verringern, allerdings sind dann investive Kosten zu berücksichtigen.

3.10 Brandschutz

Brandschutzmaßnahmen sind in der Vergangenheit nicht konsequent umgesetzt bzw. vernachlässigt worden. Durch die Verdichtung in der Nutzung der vorhandenen Restflächen sind in Bereichen, die durch Brandlasten freizuhalten sind, Lagerflächen entstanden, die eine Erhöhung der Brandlast darstellen. Dieses sind aber Maßnahmen, die durch eine Umstrukturierung und einen umfangreichen Umbau weitestgehend unkompliziert heilbar sind.

3.11 Kosten

Die Baukosten gliedern sich gem. Kostenschätzung nach DIN 276 auf ca. 2.900.000€.

4. Abwägung

Vorteile

1. Standort

- ✓ Örtlichkeit ist im Bewusstsein der Bevölkerung verankert
- ✓ Rathaus in historischer Funktionseinheit mit Kirche und Stadtkeller

2. Nutzung

- ✓ Flächenangebot ist ausreichend
- ✓ größere Büros sind nicht realisierbar
- ✓ zentraler Flur → kurze Wege
- ✓ Öffentliche Nutzung im Gemeinschaftshaus bleibt bestehen
- ✓ Bibliothek bleibt
- ✓ Aufzug ist möglich

3. Energetische Betrachtung

- ✓ Ausrichtung (Südost-Süden-Südwest) des Daches für ca. 70m² PV-Anlage

Nachteile

- ✗ Lage des Rathauses (Wohnstraße) liegt nicht direkt im öffentlichen Zentrum (Haupterschließungsstraße: Landstraße) mit allen Infrastruktureinrichtungen (Gastronomie, Einzelhandel, medizinische Versorgung, Banken)
- ✗ Zergliederung der öffentlichen Funktionen
- ✗ Erschließungsstruktur an steiler Straße gelegen
- ✗ Außenflächen sind nicht ausreichend groß genug um genügend Stellplätzen vorzuhalten

- ✗ Abstell- / Archivflächen fehlen
- ✗ Ausbau Dach ist kostenaufwendig
- ✗ Auslagerung während der Bauzeit im Gemeinschaftshaus + Kosten für Ertüchtigung der Zwischenlösung
- ✗ Bibliothek bleibt
→ Gebäudeklasse 5 → erhöhte Brandschutzanforderungen an Bauteile und Ausführung

- ✗ Dämmung der Bestandswände muss aus denkmalpflegerischer Sicht differenziert betrachtet werden / Innendämmung bauphysikalisch nicht optimal
→ Silikatverkleidung der Wände verringern die Nettonutzfläche

3.2 Variante 2

„Gemeinschaftshaus wird Rathaus“

- Erhalt der Nutzungen durch Vereine
- Stadtbücherei bleibt am bisherigen Standort bestehen (Rathaus)
- Umstrukturierung der Räumlichkeiten im Erd- und Obergeschoss
- Aufstockung des Daches mit Mittelhaus
- diverse Modernisierungsmaßnahmen
- Herstellung der Barrierefreiheit durch Einbau eines Aufzugs

1. grundlegende Gedanken

Durch die Einbettung des Gemeinschaftshauses in das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz / Lebendige Zentren“ des Landes Hessen in den Jahren 2012 bis 2020 und die Einbeziehung in das städtebauliche Entwicklungskonzeptes „Historischer Ortskern Rhoden“ ist mit der Umgestaltung des Platzes vor dem Gemeinschaftshaus eine Wandlung in der öffentlichen Wahrnehmung eingeleitet worden.

Es ist ein heller, lichter und einladender Platz entstanden, der plötzlich die öffentliche Bedeutung des Gemeinschaftshauses unterstreicht. Der kleine Platz ist somit Eingangsbereich für ein zurückhaltendes und funktional gestaltetes Gebäude aus den 1950er Jahren, das derzeit durch die Bevölkerung eine vielfältige Nutzung erfährt.

Die hier zur Verfügung stehenden Flächen sind multifunktional, mit angemessenen Raumhöhen und zweckmäßigen Fensteraufteilungen. Ebenerdige Zugänge zu den Geschossen des Erd- und Untergeschoßes sind separat generierbar und somit ist das Haus in ein barrierefreies Konzept überführbar.

Erweiterungsflächen stehen durch die Einbeziehung der vorhandenen Wohnung des Hausmeisters, bei Sanierung des Dachgeschosses im Mittelteil des Gebäudes und durch die nichtgenutzten Flächen des Untergeschosses großzügig zur Verfügung.

Ein weiterer Aspekt ist das innerörtliche Stellplatzangebot, das sich hier durch eine Nutzung der Grünfläche im östlichen Bereich des Grundstückes, erschlossen von „Unter der Mauer“, zum einen für den Bedarf des Rathauses als auch für die Öffentlichkeit erweitern lässt.

Bei der Umsetzung des Raumbedarfs in das Konzept der Variante 2 „Gemeindehaus wird Rathaus“ ist die Grundidee, die öffentliche Nutzung durch das Museum, die Vereine und soziale Einrichtungen weitestgehend zu belassen und somit keinen Mehrbedarf an anderen Stellen zu schaffen. Das Gemeinschaftshaus hätte hier ausreichend Fläche, um bei sinnbringender Verdichtung und Ausnutzung von Restflächen eine optimale Nutzung des Gebäudes für alle bisherigen Nutzungen zu ermöglichen.



Abb.3 Erweiterungsflächen auf dem Grundstück Stellplätze

3.2 Variante 2

„Gemeinschaftshaus
wird Rathaus“



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS o.M.

3.2 Variante 2

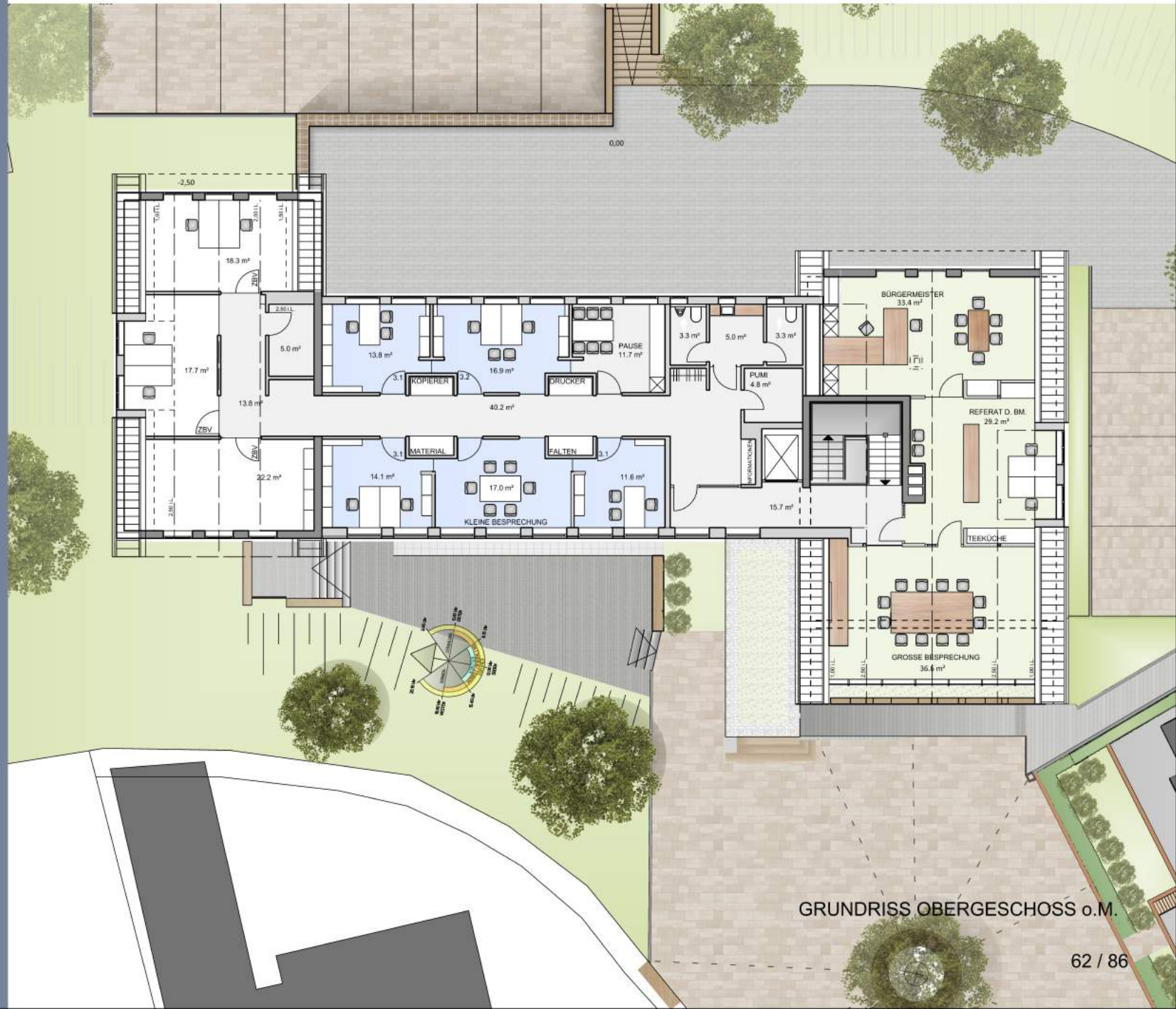
„Gemeinschaftshaus
wird Rathaus“



GRUNDRISS ERDGESCHOSS o.M.

3.2 Variante 2

„Gemeinschaftshaus
wird Rathaus“



GRUNDRISS OBERGESCHOSS o.M.

3.2 Variante 2

„Gemeinschaftshaus
wird Rathaus“



LAGEPLAN o. M.

3.2 Variante 2

„Gemeinschaftshaus
wird Rathaus“



ANSICHT o. M.

3.2 Variante 2

„Gemeindehaus wird Rathaus“

3. Kriterien Entscheidungsmatrix

3.1 Grundstückslage

Das Grundstück befindet sich an der „Landstraße 28“ und liegt zentral im Ortskern von Diemelstadt-Rhoden. Es liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Unterer Hagen“, „Am Schilde“, „Auf dem Hundepfuhle“ der Stadt Diemelstadt und ist somit Teil des Dorfgebietes (MD). Das Flurstück wird hier als Baugrundstück für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Das Grundstück liegt direkt an der Landstraße und hat straßenseitig einen flachen Verlauf. Der Vorplatz wurde im Jahr 2022 neugestaltet und bietet einen großzügigen und repräsentativen Eingangsbereich. Die asphaltierte Zufahrt führt seitlich am Gebäude vorbei und ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der seitlich angeordneten Stellplätze sowie des hinteren, aufgrund der Topographie (Hanglage) abfallenden Geländes (Untergeschoss des Gebäudes). Der hintere, weiter abfallende Flurstückbereich entlang der Straße „Unter Der Mauer“ wird als Grünfläche genutzt.

3.2 Erreichbarkeit (ÖPNV)

In einer Entfernung von etwa 150 m vom Grundstück befindet sich die Bushaltestelle „Rhoden-Mitte“. Es besteht eine Anbindung der Buslinie W4 (Stadtbus Warburg) und der Linie 504 (Schulverkehr Warburg).

3.3 Zukunftsfähigkeit des Standortes / Städtebau

Da die städtebaulichen Rahmenbedingungen durch die im Bebauungsplan festgelegte Nutzung gem. BauNVO als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen ist, sind keine weiteren planungsrechtlichen Maßnahmen notwendig.

Die Nutzung als Verwaltungsgebäude ist in dieser Lage im Bereich der Hauptverkehrsachse „Landstraße“ und aufgrund der umgebenden Konzentration von Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Apotheken, Arztpraxen, Banken oder Gastronomie, gebietsverträglich angesiedelt.

Erweiterungsbauten sind durch die nicht festgeschriebene Baugrenzen auf dem gesamten Grundstück möglich, so dass weitere 700m² zu bebauende Grundfläche aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 zur Verfügung stehen würde.

Ebenso ist der Stellplatzbedarf auf diesem Grundstück ausreichend und ohne Zwänge zu decken und auch die barrierefreien Stellplätze wären hier ohne weitere Einschränkungen realisierbar.

Die Gestaltung des Vorplatzes ist jedoch durch einen Umbau für den Zeitraum der Sanierung des Untergeschosses zu einem Teil zurückzubauen. Die verwendeten, wertigen Komponenten sind aber ohne Einschränkung wiederverwertbar.

3.4 Umsetzung des Raumprogramms

Alle Bereiche der Verwaltung sind im Erd- und Obergeschoss in funktionsbedingten Zuordnungen zu etablieren. Der Ausbau und die Anhebung des Dachgeschosses des Mittelbaus ist allerdings nicht nur sanierungsbedingt sondern auch aus platztechnischen Gründen zweckmäßig. Dem Bedarf nach Sozialräumen, Nebenräume und Abstellräume kann somit umfänglich entsprochen werden.

Ein Aufzug ist ebenso wie im bisherigen Gebäude des Rathauses neu zu errichten, hier wäre allerdings

3.2 Variante 2

„Gemeindehaus wird Rathaus“

abzuwägen, ob eine durchgängige Erschließung vom Untergeschoss bis ins Obergeschoss notwendig ist oder ob hier funktionsbedingt eine erschließungstechnische Trennung der Geschosse sinnvoller wäre.

3.5 Flächenoptimierung

Um den Platzbedarf für die Nutzung der gemeinnützigen Einrichtungen unterzubringen, ist an dieser Stelle ggf. eine Doppelnutzung durch die jeweiligen Beteiligten in einem Multifunktionsraum zweckmäßig und nachhaltiger.

Durch eine pragmatischere Neugestaltung der Kleiderkammer könnte der zweite Raum (Billardtisch) frei werden und gegebenenfalls zum Proberaum für den MGV Concordia und ebenso als Treffpunkt der Frauengemeinschaft DHB genutzt werden.

Für die Gruppe „Mädchenbus Nordhessen“ könnte im Untergeschoss der Abstellraum für die Apfelpresse mit einer großen Fensterfläche und separatem Zugang hergerichtet werden und in diesem Zuge auch der Eingangsbereich des Waldarbeitermuseums einladender gestaltet werden.

3.6 Barrierefreiheit

Die neu errichtete Erschließungsrampe für das Erdgeschoss weist leider nicht die erforderlichen 6% Gefälle aus und müsste im Rahmen eines Umbaus in ihrer Steigung reduziert werden. Dieses ist allerdings in der Lage der Rampe durchaus möglich.

Die Türbreiten entsprechen nicht den Anforderungen der Norm und müssten verbreitert und erhöht werden. Dies stellt aber im Rahmen des Umbaus keine Probleme dar und auch das derzeit fehlende barrierefreie WC könnte

im Bereich der Sanitäreinrichtungen im EG ergänzt werden.

3.7 energetische Sanierungsmöglichkeiten

Da es sich bei dem bestehenden Gebäude um einen verputzten Massivbau handelt, besteht die Möglichkeit eine Außendämmung einzubauen.

Eine Sanierung der Fenster aus dem Baujahr 1996 ist notwendig, ebenso wie die Dämmung der Dachflächen.

Die erdberührten Wände des Untergeschosses weisen Feuchteschäden auf, die es zu sanieren gilt. In dem Zuge könnten diese Wände auch energetisch saniert werden.

Die vor 20 Jahren eingebaute Gas-Heiztherme ist durch die Brennwerttechnik auf einem guten energetischen Stand, lediglich wäre hier zu überlegen, ob der Einsatz von regenerativen Energien oder eine Hybrid-Kombination aus mehreren Systemen eine Ergänzung der bestehenden Anlagen ist.

PV-Module lassen sich auf nahezu allen Ost- /West- / Süddachflächen (93% Effizienz) installieren und würden mit einer möglichen Fläche von ca. 250m² ca. 40.000 kWh erzeugen.

3.8 Interimslösungen

Da während der Umbauphase die Verwaltung im bestehenden Gebäude verbleiben kann und auch der Umzug nur einmal zu erfolgen hat, sind hier die Kosten als moderat zu bewerten.

3.2 Variante 2

„Gemeindehaus wird Rathaus“

3.9 Nachhaltigkeit

Ähnlich wie bei der Variante 1 kann die Umnutzung einer bestehenden Immobilie und verantwortlicher Umgang mit den Erweiterungsmöglichkeiten hier ebenso von einem ressourcenschonenden Planungsansatz gesprochen werden.

Da sich die erforderlichen Flächen im Gebäude nachweisen lassen, ist hier die Frage: „Wie möchte sich die Gemeinde im öffentlichen Straßenraum präsentieren?“

Eine Veränderung der Fassade im Bereich des Vorplatzes sollte durch eine Öffnung des Gebäudes die offene Freundlichkeit des Straßenraumes mit in das Gebäude tragen ohne jedoch aufdringlich zu wirken oder die Dimensionen zu sprengen. Trotzdem sollte die Funktion eines Rathauses in seiner Außengestalt deutlich erkennbar sein.

3.10 Brandschutz

Die Probleme in diesem Bereich stellen sich ähnlich dar wie in der Immobilie des Rathauses. Die Trennung der Geschosse ist bei den haustechnischen Leitungsführungen nicht vollzogen und müsste zwingend nachgerüstet werden.

Dies wäre aber im Rahmen eines umfassenden Umbaus technisch machbar und ist weitgehend umsetzbar.

Da der bestehende Treppenraum zwar in seiner derzeitigen Lage durchaus praktikabel positioniert ist, muss hier jedoch eine Veränderung in Laufführung und verwendeten Materialien im Zusammenhang mit einer funktionstüchtigen brandschutztechnischen Abtrennung stattfinden.

5.11 Kosten

Die Baukosten gliedern sich gem. Kostenschätzung nach DIN 276 auf ca. 3.500.000 €

3.2 Variante 2

„Gemeindehaus wird Rathaus“

4. Abwägung

Vorteile

1. Standort

- ✓ Örtlichkeit ist im Bewusstsein der Bevölkerung durch Veränderung im Straßenraum gestiegen
- ✓ Lage in Funktionseinheit mit allen Funktionen des öffentlichen Lebens
- ✓ Stellplätze ausreichend vorhanden bzw. erweiterbar
- ✓ Erweiterung der Flächen städtebaulich und grundstückstechnisch möglich und vertretbar
- ✓ Einbeziehung des Gebäudes in den Straßenraum ist mit Sanierungskonzept bereits umgesetzt
- ✓ Ebenerdige Erschließung mit flach verlaufender Zuwegung

2. Nutzung

- ✓ Flächenangebot ist größer als benötigt
- ✓ größere Büros sind realisierbar
- ✓ zentraler Flur → kurze Wege
- ✓ Öffentliche Nutzung bleibt bestehen
- ✓ Bibliothek bleibt im Rathaus bestehen
- ✓ Aufzug ist möglich
- ✓ Gebäudeklasse 3 → F30 Anforderungen

3. Energetische Betrachtung

- ✓ Ausrichtung (Ost-Süden-West) des Daches für ca. 250m² PV-Anlage
- ✓ Außendämmung ist möglich

Nachteile

- × Parkplatz muss hergestellt werden
- × Erschließung des Parkplatzes von der Straße „Unter der Mauer“ ist nicht optimal aufgrund der topographischen Lage des rückwertigen Grundstückes
- × Verkehrstechnische Mehrbelastung der Straße „Unter der Mauer“ durch Frequentierung der Parkfläche

- × lange Flure
- × Ausbau Dach ist kostenaufwendig

- × Rückbau von Teilflächen der bereits angelegten Platzfläche zur Sanierung der Kelleraußenwände

4. Kostenermittlung nach DIN 276

4.1 Variante 1

„Rathaus bleibt Rathaus“

Umgebaute Nutzfläche (HNF): 603m²

Geschosse:

Untergeschoss: bleibt wie Bestand

Erdgeschoss: 216m² HNF

Obergeschoss: 227m² HNF

Dachgeschoss: 170m² HNF

Merkmale:

- 25 Arbeitsplätze können realisiert werden
- Einbau Aufzug
- Ausbau Besprechungsraum DG
- Dämmung Dachstuhl
- Errichtung von Gauben
- Anheben Fußboden DG
- Glasfirst
- Sozialraum im DG
- Archivfläche fehlt -> Digitalisierung
- Außenanlagen-Sanierung enthalten
- Bücherei verbleibt im Gebäude
- Umbau des Gemeinschaftshauses
- Nebenräume nicht ausreichend

Kosten:

~ 2.900.000 €

Kostenschätzung DIN 276-1 LPH 1 HOAI BV Variante 1 "Rathaus bleibt Rathaus"

Kostengruppe		netto	MwSt	brutto
100	Grundstück		19%	
110	Grundstückswert			
120	Grundstücksnebenkosten			
130	Freimachen			
	Gesamtbetrag Kostengruppe 100	0,00 €	0,00 €	0,00 €
200	Herrichten u. Erschließen		19%	
210	Herrichten	1.500,00 €		
220	öffentliche Erschließung			
230	Nichtöffentliche Erschließung			
240	Ausgleichsmaßnahmen und -abgaben			
250	Übergangsmaßnahmen	356.100,00 €		
	InterimsBau/Umzugskosten/Digitalis.			
	Gesamtbetrag Kostengruppe 200	357.600,00 €	67.944,00 €	425.544,00 €

KG 250

- Umzugskosten  56.300 €
- Umbau Gemeinschaftshaus 300.000 €

4. Kostenermittlung nach DIN 276

4.1 Variante 1

„Rathaus bleibt Rathaus“

300	Bauwerk - Baukonstruktion		netto	MwSt	brutto
				19%	
310	Baugrube/Erdbau				
320	Gründung, Unterbau				
330	Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen		138.100,00 €		
340	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen		260.000,00 €		
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen		199.100,00 €		
360	Dächer		271.000,00 €		
370	Infrastrukturanlagen				
380	Baukonstruktive Einbauten				
390	sonstige Maßnahmen Baukonstr.		92.650,00 €		
	Gesamtbetrag Kostengruppe 300		960.850,00 €	182.561,50 €	1.143.411,50 €
400	Bauwerk - technische Anlagen		netto	MwSt	brutto
				19%	
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen		78.300,00 €		
420	Wärmeversorgungsanlagen		154.500,00 €		
430	lufttechnische Anlagen				
440	Elektrische Anlagen		129.500,00 €		
450	Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen		32.000,00 €		
460	Förderanlagen		85.000,00 €		
470	Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen				
480	Gebäude- und Anlagenautomation				
490	sonstige Maßnahmen techn. Anl.				
	Gesamtbetrag Kostengruppe 400		479.300,00 €	91.067,00 €	570.367,00 €

KG 360

- Neubau von Gauben / Ausbau des DG zu einem Besprechungsraum
- Glasfirst
- Aufdopplung Boden im DG (Überzüge als konstruktive Einbauten werden verkleidet)
- Aufzugschacht

KG 390

- Abbruchkosten Dacheindeckung / Dachstuhl -> Aufsparrendämmung neu

KG 460

- Aufzugtechnik (ohne Schacht)

4. Kostenermittlung nach DIN 276

4.1 Variante 1

„Rathaus bleibt Rathaus“

500	Außenanlagen		netto	MwSt 19%	brutto
510	Erdbau				
520	Gründung, Unterbau				
530	Oberbau, Deckschichten		74.000,00 €		
540	Baukonstruktionen				
550	Technische Anlagen				
560	Einbauten in Außenanlagen + Freiflächen				
570	Vegetationsflächen		3.500,00 €		
590	sonstige Maßnahmen Außenanl.				
	Gesamtbetrag Kostengruppe 500		77.500,00 €	14.725,00 €	92.225,00 €
	KG 300 - 500		1.517.650,00 €	288.353,50 €	1.806.003,50 €
600	Ausstattung und Kunstwerke		netto	MwSt 19%	brutto
610	Ausstattung und Kunstwerke		145.000,00 €		
630	Informationstechnische Ausstattung		53.100,00 €		
	Gesamtbetrag Kostengruppe 600		198.100,00 €	37.639,00 €	235.739,00 €

KG 500

- Sanierung der Außenanlagen
- Schaffung von Stellplätzen (max. 2 zusätzliche möglich)

KG 610

- Ausstattung für 25 Arbeitsplätze / Teeküchen / Besprechungsraum

KG 630

- Digitalisierung der Bestandsakten
da keine Archivfläche im Bestand
möglich ist
Ansatz: 375.000 Aktenseiten
bzw. ca. 2.700 Akten

4. Kostenermittlung nach DIN 276

4.1 Variante 1

„Rathaus bleibt Rathaus“

700	Baunebenkosten		netto	MwSt 19%	brutto
710	Bauherrenaufgaben		12.000,00 €		
720	Vorbereitung der Objektplanung				
730	Objektplanung		175.000,00 €		
740	Fachplanung		136.000,00 €		
750	Künstlerische Leistungen				
760	Allgemeine Baunebenkosten		9.000,00 €		
790	Sonstige Baunebenkosten				
	Gesamtbetrag Kostengruppe 700		332.000,00 €	63.080,00 €	395.080,00 €

KG 710

- Vergabe
- Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator

KG 730 Planungleistung

- Entwurf / Bauantrag / Werkplanung / Ausschreibung / Bauleitung / Abrechnung (LPH 1-9)
- Planungsleistung Außenanlagen

KG 740 Sachverständige für

- Tragwerksplanung
- Wärme- u. Schallschutz
- Brandschutz
- Vermessung


KG 760

- Gebühren
- Versicherung

4. Kostenermittlung nach DIN 276

4.1 Variante 1

„Rathaus bleibt Rathaus“

Zusammenfassung		netto	MwSt	brutto
			19%	
100	Grundstück		0,00 €	0,00 €
200	Herrichten u. Erschließen	357.600,00 €	67.944,00 €	425.544,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	960.850,00 €	182.561,50 €	1.143.411,50 €
400	Bauwerk - technische Anlagen	479.300,00 €	91.067,00 €	570.367,00 €
500	Außenanlagen	77.500,00 €	14.725,00 €	92.225,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	198.100,00 €	37.639,00 €	235.739,00 €
700	Baunebenkosten	332.000,00 €	63.080,00 €	395.080,00 €
	Gesamtbetrag	2.405.350,00 €	457.016,50 €	2.862.366,50 €
Gesamte Herstellungskosten gerundet				2.860.000,00 €
	Nutzfläche gesamt	603m²	Umbaukosten	brutto
	aus KG 300-500		1.806.000,00 €	= €/ m² gerundet 3.000,00 €
		603m²	Umbaukosten	brutto
	aus KG 100-700		2.862.400,00 €	= €/ m² 4.750,00 €
Var	Dachgeschoss als Archiv	430m²	Umbaukosten	brutto
	aus KG 300-500		1.159.100,00 €	= €/ m² 2.700,00 €

Variante Dachgeschoss als Archiv

- Nutzung wie im Bestand, jedoch in gedämmten und beheizten Räumen
- Ausbau ohne Dachgauben
- Sozialräume fehlen
- der Aufzug mit nur 2 Stockwerken
- keine Reserveflächen für benötigte Arbeitsplätze

Kostenschätzung DIN 276-1 LPH 1 HOAI
BV Variante 1 "Rathaus bleibt Rathaus"

Kostengruppe		netto	MwSt 19%	brutto
100	Grundstück			
110	Grundstückswert			
120	Grundstücksnebenkosten			
130	Freimachen			
	Gesamtbetrag Kostengruppe 100	0,00 €	0,00 €	0,00 €
200	Herrichten u. Erschließen	netto	MwSt 19%	brutto
210	Herrichten	1.500,00 €		
220	öffentliche Erschließung			
230	Nichtöffentliche Erschließung			
240	Ausgleichsmaßnahmen und -abgaben			
250	Übergangsmaßnahmen InterimsBau/Umzugskosten/Digitalis.	356.100,00 €		
	Gesamtbetrag Kostengruppe 200	357.600,00 €	67.944,00 €	425.544,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	netto	MwSt 19%	brutto
310	Baugrube/Erdbau			
320	Gründung, Unterbau			
330	Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen	138.100,00 €		
340	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen	260.000,00 €		
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen	199.100,00 €		
360	Dächer	271.000,00 €		
370	Infrastrukturanlagen			
380	Baukonstruktive Einbauten			
390	sonstige Maßnahmen Baukonstr.	92.650,00 €		
	Gesamtbetrag Kostengruppe 300	960.850,00 €	182.561,50 €	1.143.411,50 €
400	Bauwerk - technische Anlagen	netto	MwSt 19%	brutto
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	78.300,00 €		
420	Wärmeversorgungsanlagen	154.500,00 €		
430	lufttechnische Anlagen			
440	Elektrische Anlagen	129.500,00 €		
450	Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen	32.000,00 €		
460	Förderanlagen	85.000,00 €		
470	Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen			
480	Gebäude- und Anlagenautomation			
490	sonstige Maßnahmen techn. Anl.			
	Gesamtbetrag Kostengruppe 400	479.300,00 €	91.067,00 €	570.367,00 €

Kostenschätzung DIN 276-1 LPH 1 HOAI
BV Variante 1 "Rathaus bleibt Rathaus"

500	Außenanlagen	netto	MwSt 19%	brutto
510	Erdbau			
520	Gründung, Unterbau			
530	Oberbau, Deckschichten	74.000,00 €		
540	Baukonstruktionen			
550	Technische Anlagen			
560	Einbauten in Außenanlagen + Freiflächen			
570	Vegetationsflächen	3.500,00 €		
590	sonstige Maßnahmen Außenanl.			
	Gesamtbetrag Kostengruppe 500	77.500,00 €	14.725,00 €	92.225,00 €
	KG 300 - 500	1.517.650,00 €	288.353,50 €	1.806.003,50 €

600	Ausstattung und Kunstwerke	netto	MwSt 19%	brutto
610	Ausstattung und Kunstwerke	145.000,00 €		
630	Informationstechnische Ausstattung	53.100,00 €		
	Gesamtbetrag Kostengruppe 600	198.100,00 €	37.639,00 €	235.739,00 €
	KG 100 - 600	2.073.350,00 €	393.936,50 €	2.467.286,50 €

700	Baunebenkosten	netto	MwSt 19%	brutto
710	Bauherrenaufgaben	12.000,00 €		
720	Vorbereitung der Objektplanung			
730	Objektplanung	175.000,00 €		
740	Fachplanung	136.000,00 €		
750	Künstlerische Leistungen			
760	Allgemeine Baunebenkosten	9.000,00 €		
790	Sonstige Baunebenkosten			
	Gesamtbetrag Kostengruppe 700	332.000,00 €	63.080,00 €	395.080,00 €

Zusammenfassung		netto	MwSt 19%	brutto
100	Grundstück		0,00 €	0,00 €
200	Herrichten u. Erschließen	357.600,00 €	67.944,00 €	425.544,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	960.850,00 €	182.561,50 €	1.143.411,50 €
400	Bauwerk - technische Anlagen	479.300,00 €	91.067,00 €	570.367,00 €
500	Außenanlagen	77.500,00 €	14.725,00 €	92.225,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	198.100,00 €	37.639,00 €	235.739,00 €
700	Baunebenkosten	332.000,00 €	63.080,00 €	395.080,00 €
	Gesamtbetrag	2.405.350,00 €	457.016,50 €	2.862.366,50 €

Gesamte Herstellungskosten gerundet 2.860.000,00 €

➔	Nutzfläche gesamt	603m² / Umbaukosten	=	brutto	gerundet
		aus KG 300-500 1.806.000,00 €		€/m²	
		603m² / Umbaukosten		brutto	
		aus KG 100-700 2.862.400,00 €	=	€/m²	4.750,00 €
Var	Dachgeschoss als Archiv	430m² / Umbaukosten	=	brutto	
		aus KG 300-500 1.159.100,00 €		€/m²	

4. Kostenermittlung nach DIN 276

4.2 Variante

„Gemeinschaftshaus wird Rathaus“

Umgebaute Nutzfläche (HNF): 903 m²

Geschosse:

Untergeschoss:

Vereine + Archiv 230 m²

davon saniert 192 m²

(Archiv 40 m²)

(Technik 45 m²)

Erdgeschoss 287 m²

Wohnung / Ausbaureserve 90 m²

Obergeschoss 258 m²

Ausbaureserve 76 m²

Merkmale:

- 30 Arbeitsplätze können realisiert werden
- Einbau Aufzug (3 Etagen) opt. 2 Etagen
- Neubau Dachstuhl + Geschoss
- Archivfläche im UG / ggf Digitalisierung
- Außenanlagen (+17 Stellplätze)
- Bücherei verbleibt in der Langen Straße

Kosten:

~ 3.400.000 €

Kostenschätzung DIN 276-1

BV Variante 2 "Gemeinschaftsthaus wird Rathaus"

Kostengruppe		netto	MwSt	brutto
100	Grundstück		19%	
110	Grundstückswert			
120	Grundstücksnebenkosten			
130	Rechte Dritter			
	Gesamtbetrag Kostengruppe 100	0,00 €	0,00 €	0,00 €
200	Herrichten u. Erschließen		19%	
210	Herrichten	1.750,00 €		
220	öffentliche Erschließung			
230	Nichtöffentliche Erschließung			
240	Ausgleichsmaßnahmen und -abgaben			
250	Übergangsmaßnahmen	28.100,00 €		
	InterimsBau/Umzugskosten/Digitalis.			
	Gesamtbetrag Kostengruppe 200	29.850,00 €	5.671,50 €	35.521,50 €

KG 250

- Umzugskosten → 28.100 €
- Zwischenlösung entfällt

4. Kostenermittlung nach DIN 276

4.2 Variante

„Gemeinschaftshaus wird
Rathaus“

300	Bauwerk - Baukonstruktion		netto	MwSt 19%	brutto
310	Baugrube/Erdbau		4.500,00 €		
320	Gründung, Unterbau		24.800,00 €		
330	Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen		461.400,00 €		
340	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen		339.100,00 €		
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen		377.300,00 €		
360	Dächer		263.000,00 €		
370	Infrastrukturanlagen				
380	Baukonstruktive Einbauten				
390	sonstige Maßnahmen Baukonstr.		137.600,00 €		
	Gesamtbetrag Kostengruppe 300		1.607.700,00 €	305.463,00 €	1.913.163,00 €
400	Bauwerk - technische Anlagen		netto	MwSt 19%	brutto
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen		73.100,00 €		
420	Wärmeversorgungsanlagen		179.500,00 €		
430	Raumluftechnische Anlagen				
440	Elektrische Anlagen		148.600,00 €		
450	Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen		37.000,00 €		
460	Förderanlagen		85.000,00 €		
470	Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen				
480	Gebäude- und Anlagenautomation				
490	sonstige Maßnahmen techn. Anl.				
	Gesamtbetrag Kostengruppe 400		523.200,00 €	99.408,00 €	622.608,00 €

KG 300 Vollständiger Ausbau aller zur Verfügung stehenden Flächen (Anbau + Wohnung + Aufstockung + DG)

KG 360

- Aufstockung einer Etage auf den Mittelbau
- Neubau als Eingang + Besprechungsraum
- Energetische Sanierung des gesamten Daches

KG 420

- Sanierung des Verteilernetzes der Heizungsanlage (tlw. Heizkörper der Schwerkraftheizung)

KG 460

- Aufzugtechnik (ohne Schacht)

4. Kostenermittlung nach DIN 276

4.2 Variante

„Gemeinschaftshaus wird
Rathaus“

500	Außenanlagen		netto	MwSt	brutto
				19%	
510	Erdbau				
520	Gründung, Unterbau				
530	Oberbau, Deckschichten		125.000,00 €		
540	Baukonstruktionen				
550	Technische Anlagen				
560	Einbauten in Außenanlagen + Freiflächen				
570	Vegetationsflächen		17.500,00 €		
590	sonstige Maßnahmen Außenanl.				
	Gesamtbetrag Kostengruppe 500		142.500,00 €	27.075,00 €	169.575,00 €
	KG 300 - 500 anrechenbare Kosten		2.183.400,00 €	414.846,00 €	2.598.246,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke		netto	MwSt	brutto
				19%	
610	Ausstattung und Kunstwerke		145.000,00 €		
630	Informationstechnische Ausstattung				
	Gesamtbetrag Kostengruppe 600		145.000,00 €	27.550,00 €	172.550,00 €

KG 500

- Erschließung der rückwärtigen Grünfläche als Parkplatzfläche von der Straße "Unter der Mauer"
- Schaffung von 17 Stellplätzen
- Vorhandene Rampe / Treppenanlage kann wiederverwertet werden
- Aufnahme des Pflasters Vorplatz zur Sanierung Kellergeschoss

KG 610

- Ausstattung für 25 Arbeitsplätze / Teeküchen / Besprechungsraum

KG 630

- Fläche für ca. 4.500 Akten wäre vorhanden (Archiv)

4. Kostenermittlung nach DIN 276

4.2 Variante

„Gemeinschaftshaus wird
Rathaus“

700	Baunebenkosten	netto	MwSt 19%	brutto
710	Bauherrenaufgaben	13.000,00 €		
720	Vorbereitung der Objektplanung			
730	Objektplanung	290.000,00 €		
740	Fachplanung	140.500,00 €		
750	Künstlerische Leistungen			
760	Allgemeine Baunebenkosten	18.000,00 €		
790	sonstige Baunebenkosten			
	Gesamtbetrag Kostengruppe 700	461.500,00 €	87.685,00 €	549.185,00 €


KG 700

- Steigen durch Erhöhung der Baukosten linear

4. Kostenermittlung nach DIN 276

4.2 Variante

„Gemeinschaftshaus wird
Rathaus“

Zusammenfassung		netto	MwSt 19%	brutto
100	Grundstück		0,00 €	0,00 €
200	Herrichten u. Erschließen	29.850,00 €	5.671,50 €	35.521,50 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	1.607.700,00 €	305.463,00 €	1.913.163,00 €
400	Bauwerk - technische Anlagen	523.200,00 €	99.408,00 €	622.608,00 €
500	Außenanlagen	142.500,00 €	27.075,00 €	169.575,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	145.000,00 €	27.550,00 €	172.550,00 €
700	Baunebenkosten	461.500,00 €	87.685,00 €	549.185,00 €
	Gesamtbetrag	2.909.750,00 €	552.852,50 €	3.462.602,50 €
Gesamte Herstellungskosten gerundet				3.460.000,00 €
	Nutzfläche gesamt	903m²	/ Umbaukosten	brutto
	aus KG 300-500	2.598.200,00 €	=	gerundet € / m² 2.870,00 €
		903m²	/ Umbaukosten	brutto
	aus KG 100-700	3.462.600,00 €	=	€ / m ² 3.830,00 €
Var.	ohne Umbau der Wohnung (EG+DG)	732m²	/ Umbaukosten	brutto
	aus KG 300-500	2.316.800,00 €	=	€ / m ² 3.170,00 €

Variante ohne Umbau der Wohnung (EG+ OG)

- Fläche wird nicht umgebaut
- Reservefläche im DG wird nicht ausgebaut
- Dach wird komplett saniert
- Fläche steht für Vereine z. B. MGV Concordia als Proberaum mit separater Erschließung zur Verfügung
ggf. Alternativfläche für Museum




Kostenschätzung DIN 276-1

BV Variante 2 "Gemeinschaftsthaus wird Rathaus"

Kostengruppe		netto	MwSt 19%	brutto
100	Grundstück			
110	Grundstückswert			
120	Grundstücksnebenkosten			
130	Rechte Dritter			
	Gesamtbetrag Kostengruppe 100	0,00 €	0,00 €	0,00 €
200	Herrichten u. Erschließen	netto	MwSt 19%	brutto
210	Herrichten	1.750,00 €		
220	öffentliche Erschließung			
230	Nichtöffentliche Erschließung			
240	Ausgleichsmaßnahmen und -abgaben			
250	Übergangsmaßnahmen InterimsBau/Umzugskosten/Digitalis.	28.100,00 €		
	Gesamtbetrag Kostengruppe 200	29.850,00 €	5.671,50 €	35.521,50 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	netto	MwSt 19%	brutto
310	Baugrube/Erdbau	4.500,00 €		
320	Gründung, Unterbau	24.800,00 €		
330	Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen	461.400,00 €		
340	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen	339.100,00 €		
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen	377.300,00 €		
360	Dächer	263.000,00 €		
370	Infrastrukturanlagen			
380	Baukonstruktive Einbauten			
390	sonstige Maßnahmen Baukonstr.	137.600,00 €		
	Gesamtbetrag Kostengruppe 300	1.607.700,00 €	305.463,00 €	1.913.163,00 €
400	Bauwerk - technische Anlagen	netto	MwSt 19%	brutto
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	73.100,00 €		
420	Wärmeversorgungsanlagen	179.500,00 €		
430	Raumlufttechnische Anlagen			
440	Elektrische Anlagen	148.600,00 €		
450	Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen	37.000,00 €		
460	Förderanlagen	85.000,00 €		
470	Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen			
480	Gebäude- und Anlagenautomation			
490	sonstige Maßnahmen techn. Anl.			
	Gesamtbetrag Kostengruppe 400	523.200,00 €	99.408,00 €	622.608,00 €

**Kostenschätzung DIN 276-1****BV Variante 2 "Gemeinschaftsthaus wird Rathaus"**

500	Außenanlagen	netto	MwSt 19%	brutto
510	Erdbau			
520	Gründung, Unterbau			
530	Oberbau, Deckschichten	125.000,00 €		
540	Baukonstruktionen			
550	Technische Anlagen			
560	Einbauten in Außenanlagen + Freiflächen			
570	Vegetationsflächen	17.500,00 €		
590	sonstige Maßnahmen Außenanl.			
	Gesamtbetrag Kostengruppe 500	142.500,00 €	27.075,00 €	169.575,00 €
	KG 300 - 500 anrechenbare Kosten	2.273.400,00 €	431.946,00 €	2.705.346,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	netto	MwSt 19%	brutto
610	Ausstattung und Kunstwerke	145.000,00 €		
630	Informationstechnische Ausstattung			
	Gesamtbetrag Kostengruppe 600	145.000,00 €	27.550,00 €	172.550,00 €
	KG 100 - 600 anrechenbare Kosten	2.448.250,00 €	465.167,50 €	2.913.417,50 €
700	Baunebenkosten	netto	MwSt 19%	brutto
710	Bauherrrenaufgaben	13.000,00 €		
720	Vorbereitung der Objektplanung			
730	Objektplanung	290.000,00 €		
740	Fachplanung	140.500,00 €		
750	Künstlerische Leistungen			
760	Allgemeine Baunebenkosten	18.000,00 €		
790	sonstige Baunebenkosten			
	Gesamtbetrag Kostengruppe 700	461.500,00 €	87.685,00 €	549.185,00 €
Zusammenfassung		netto	MwSt 19%	brutto
100	Grundstück		0,00 €	0,00 €
200	Herrichten u. Erschließen	29.850,00 €	5.671,50 €	35.521,50 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	1.607.700,00 €	305.463,00 €	1.913.163,00 €
400	Bauwerk - technische Anlagen	523.200,00 €	99.408,00 €	622.608,00 €
500	Außenanlagen	142.500,00 €	27.075,00 €	169.575,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	145.000,00 €	27.550,00 €	172.550,00 €
700	Baunebenkosten	461.500,00 €	87.685,00 €	549.185,00 €
	Gesamtbetrag	2.909.750,00 €	552.852,50 €	3.462.602,50 €
Gesamte Herstellungskosten gerundet				3.460.000,00 €

	Nutzfläche gesamt	903m² / Umbaukosten	brutto	gerundet
	aus KG 300-500	2.705.300,00 €	=	€/m ² 2.990,00 €
		903m² / Umbaukosten	brutto	
	aus KG 100-700	3.462.600,00 €	=	€/m ² 3.830,00 €
Var.	ohne Umbau der Wohnung (EG+DG)	732m² / Umbaukosten	brutto	
	aus KG 300-500	2.412.300,00 €	=	€/m ² 3.300,00 €

5. Fazit

5.1 Bewertungsmatrix



VARIANTE 1

Vorteile:

- ✓ absolute Kosten
- ✓ Funktionen werden erfüllt
- ✓ historisches Gebäude
- ✓ Ausbau möglich
- ✓ Bibliothek bleibt
- ✓ wenige Varianten des Ausbaus möglich

Nachteile:

- ✗ keine Ausbaureserven
- ✗ Nebenräume fehlen
- ✗ Stellplätze nicht ausreichend
- ✗ Energetische Sanierung schwieriger
- ✗ Vereine bleiben im Gemeinschaftshaus, so dass das Gebäude nicht frei ist für andere Nutzungen

Konsequenz:

- ✓ Rathaus steht für eine anderen Nutzung zur Verfügung (UG bleibt Bibliothek)
 - Wohnen für ca. 6 Wohneinheiten im EG + OG
 - 440 m² Wohnfläche / ca.1 – 1,2 Mio. € Umbaukosten
 - Verkauf ?



VARIANTE 2

Vorteile:

- ✓ Ausbaureserven für weitere 5 Arbeitsplätze möglich
- ✓ Funktionen werden erfüllt
- ✓ Lage
- ✓ Stellplätze sind herstellbar
- ✓ Energetisch gut zu sanieren
- ✓ Vereine + Gruppen können im Gebäude bleiben
- ✓ unterschiedliche Ausbauvarianten möglich

Nachteile

- ✗ absolute Kosten

Konsequenz:

- ✓ Interimsbau des Gemeinschaftshauses steht für eine andere Nutzung im EG zur Verfügung
 - Coworking Space
 - Büronutzung
 - gewerblich nutzbare Fläche EG ca. 375m²
 - Verkauf ?

5. Fazit

5.1 Bewertungsmatrix

1. Bewertungsmatrix

Kriterien / Varianten		Variante 1		Variante 2		
		"Rathaus bleibt Rathaus"		"Gemeinschaftshaus wird Rathaus"		
1.	Grundstückslage		-		++	
2.	Erreichbarkeit (ÖPNV)		0		++	
3.	Zukunftfähigkeit des Standortes / Städtebau		-		++	
4.	Umsetzung des Raumprogramms		+		++	
5.	Flächenoptimierung (Bedarf)		+		+	
6.	Barrierefreiheit		+		+	
7.	energetische Sanierung		-		+	
8.	Interimslösungen - Ersatzbau - Umzug		--		0	
9.	Brandschutz		0		0	
10.	Nachhaltigkeit		+		+	
11.	Baukosten		+		-	
Summe			5	+	12	+
			2	0	2	0
			5	-	1	-

5. Fazit

5.2 Empfehlung

Was? Wohin? Wie?... und jetzt?

Ziehen wir die Kostenschätzung zur Entscheidungsfindung hinan, so wiegt diese schwer und die Waage pendelt zunächst aufgrund der zu erwartenden absoluten Kosten in Richtung Rathaus. Betrachtet man jedoch die relativen Kosten pro Quadratmeter Nutzfläche, so ist hier eine ausgewogene Parität der beiden Varianten wieder hergestellt.

Legen wir jetzt die Zukunftsfähigkeit beider Standorte hinzu, verändert sich die Lage zugunsten des Gemeinschaftshauses, da hier das größte Entwicklungspotential bezüglich Nutzflächen und Stellplätzen zu erwarten ist und diverse Ausbauvarianten umsetzbar sein könnten.

Prüfen wir nun die energetische Sanierungsfähigkeit, so fällt hier wieder eindeutig die Präferenz in Richtung neuer Standort aus, welches für unser Büro der entscheidende Punkt ist, an dem ein Standort die optimalen Vorzüge aufweist.

Alle Beteiligten sollten jetzt werten, was hier in die Waagschale gehört, welche Emotionen zu werten sind, welche finanziellen Spielräume in der Gemeinde geschaffen werden können und welche wirtschaftlichen oder sinnbringenden Optionen für das jeweils anderen Gebäude zur Verfügung stehen.

Eine einfache und eindeutige Lösung wird es für diese Fragestellung der Standortwahl eines Rathauses in Diemelstadt nicht geben, jedoch ist aus unserer Sicht ein Optimum mit dem Umbau des Gemeinschaftshauses mit seinem einladenden und hellen Vorplatz erreicht, der somit ein Zeichen der Erneuerung und positiver Dynamik setzen könnte.

Aufbauend auf diesen Erkenntnissen bzw. Ergebnissen dieser Machbarkeitsstudie zur Standortfindung wird somit die Variante 2 „Gemeinschaftshaus wird Rathaus“ als bestgeeigneter Lösungsansatz für ein nachhaltiges und zukunftsweisendes Rathaus für die Gemeinde Diemelstadt favorisiert.



Ansicht Straße



Lageplan / Dachaufsicht

Quellen:

¹ Ausschreibung Machbarkeitsstudie Rathaus -Gemeinschaftshaus

² Bauteilkatalog der dena (Deutsche Energie-Agentur) 2021

³ Datenblatt Fa. Viessmann Vitola 200 VB2A

⁴ ASR A4.2

⁵ DIN 18040-1 4.3 ff / Nullbarriere.de

⁶ ASR A1.2

⁷ ASR A4.1

⁸ DGUV Information 215-441

Stand: 14.02.2023

Verfasser:

Ingenieurbüro Veldhuis

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Katrin Himmelreich

Arch. Jutta Sondermann-Weiß

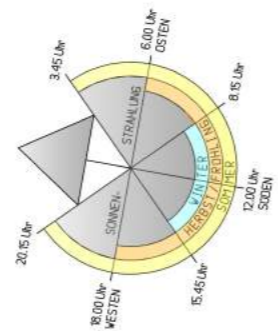
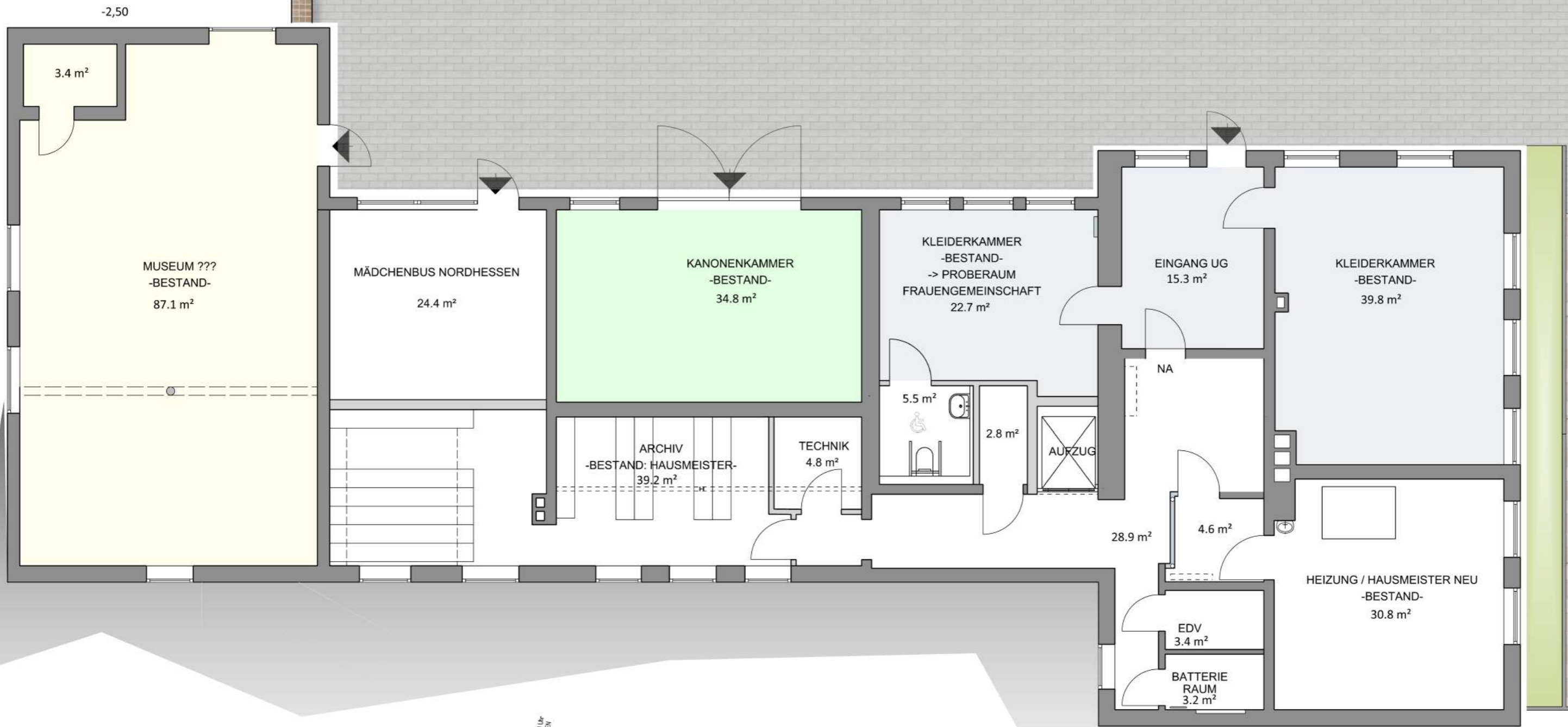
Gartenstraße 25
59955 Winterberg

Fon 02981.802885

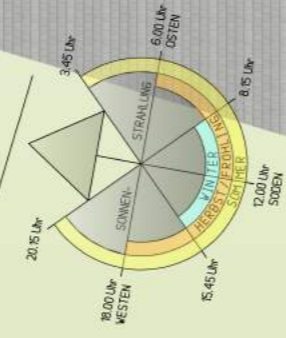
Fax 02981.802886

Mobil 0171.5235511

Mail himmelreich@ing-veldhuis.de
sondermann@ing-veldhuis.de

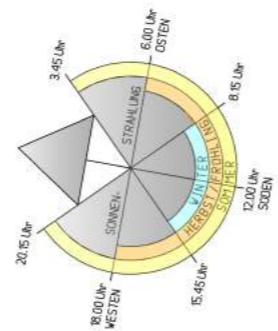
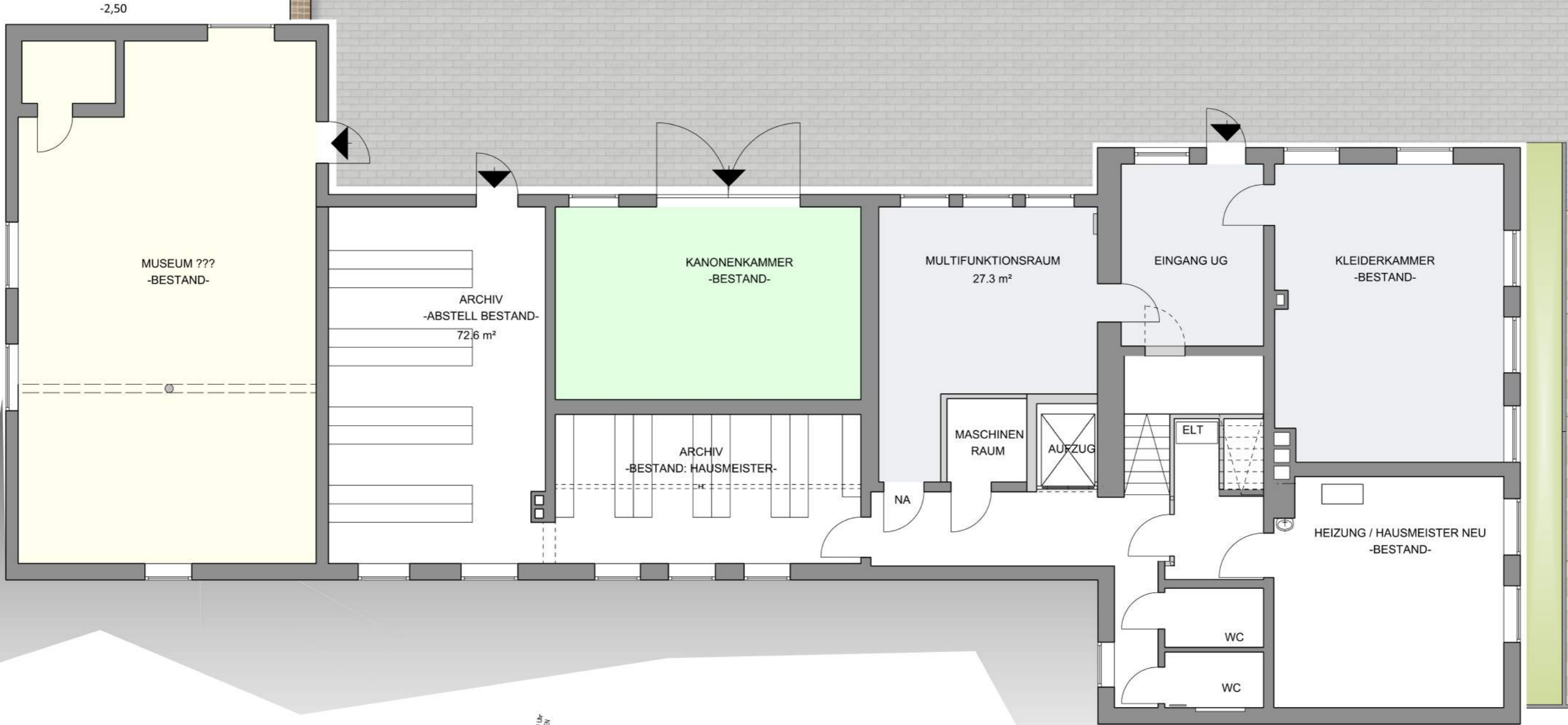


0,00





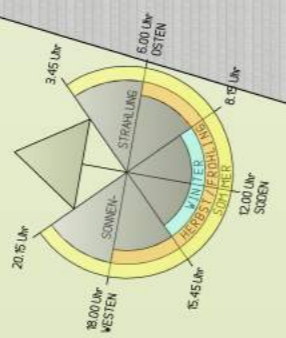
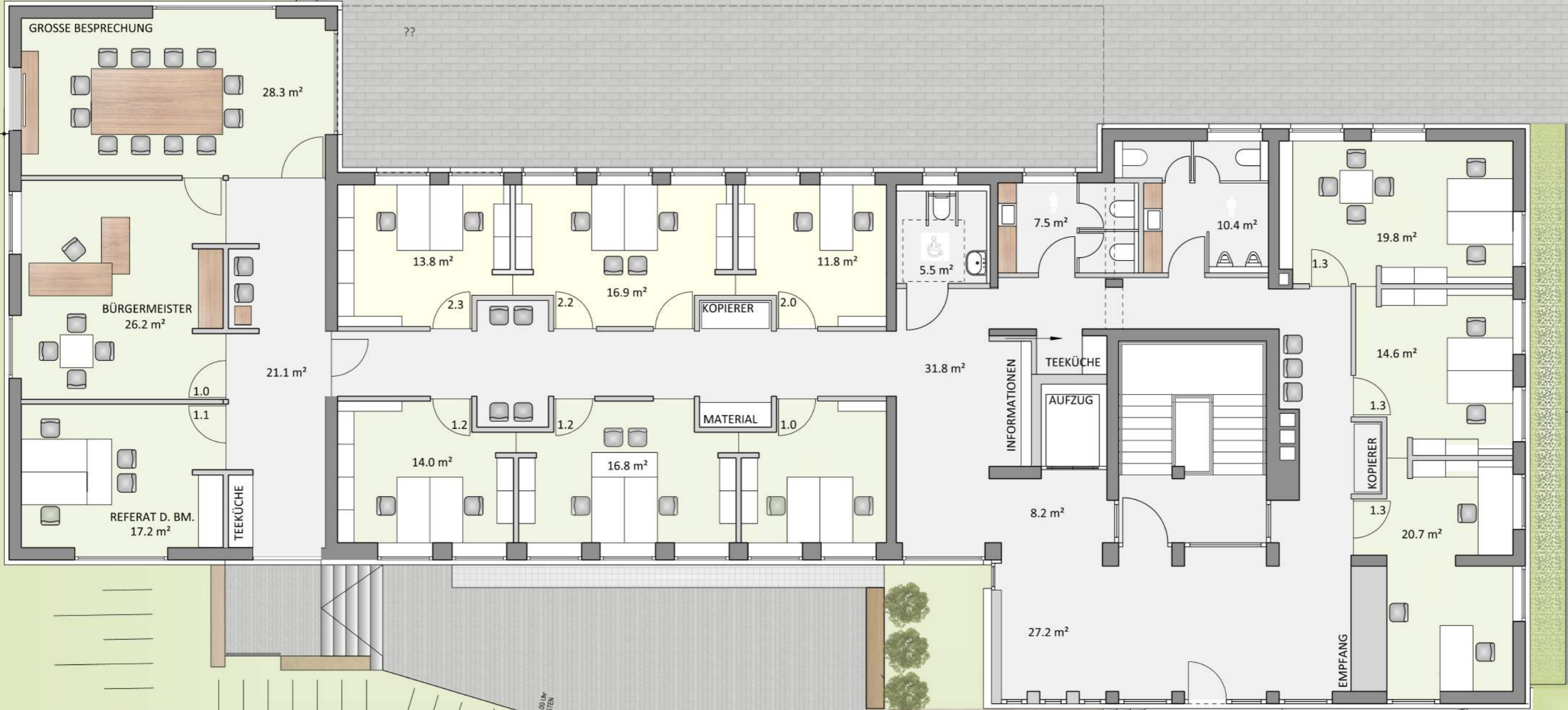




-3,10

-4,00

??



alte Treppe



-4,00

-3,10

FLACHDACH

13.8 m²

13.8 m²

16.9 m²

PAUSE
11.7 m²

3.3 m²

5.0 m²

3.3 m²

30.1 m²

3.4 m²

28.4 m²

14.6 m²

17.6 m²

12.0 m²

16.2 m²

1.00 i.L.

2.50 i.L.

2.50 i.L.

1.00 i.L.

alte Treppe

