Stadt Soltau

Soltau, den 19.05.2023

Städtebauförderung
Programm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Sanierung der Soltauer Kernstadt“

7.1.2.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB; Modernisierung und Instandsetzung des denkmalgeschützten Alten Rathauses, Poststraße 12, Soltau

Mit der Änderung der R-StBauFG 2022 ist die Förderung von Modernisierungen und Instandsetzungen von Rathäusern zum 01.01.2023 möglich geworden. Von dieser Möglichkeit möchte die Stadt Soltau Gebrauch machen.

Das Alte Rathaus von 1825 wurde mit der Verfügung der Bezirksregierung Lüneburg vom 29.11.1976 als Baudenkmal ausgewiesen.
Nach Fertigstellung des neuen Rathauses Anfang der 1980er Jahre wurde das denkmalgeschützte Alte Rathaus zu einem „Bürgerhaus“ umgebaut. Hierbei wurden die Fenster (mit Ausnahme der Fenster im Ratssaal) ausgetauscht, eine Lüftungsanlage eingebaut, die alte Hausmeisterwohnung zu WC-Anlagen umgebaut und Sanierungsarbeiten an der Holzfassade durchgeführt. Außerdem wurden verschiedenen Räumen eine neue Nutzung zuteil.

Im Erdgeschoss des Gebäudes sind das Standesamt und das Trauzimmer, das Freudenthalzimmer der Freudenthalgesellschaft e.V. und eine „Altenbegegnungsstätte“ eingezogen. Die sogenannte „Altenbegegnungsstätte“ wurde in der Vergangenheit von verschiedenen Interessengemeinschaften genutzt, z.B. vom Seniorenbeirat der Stadt Soltau, Sozialverband, Hausfrauenbund u.a.
Außerdem befinden sich im Erdgeschoss eine WC-Anlage und einige kleine Räume, wie ein Büroraum, ein Archiv- und Serverraum und ein Krankenzimmer.

Im Obergeschoss des Gebäudes befinden sich zwei Sitzungsräume, die vom Rat, den Ausschüssen und Fraktionen genutzt werden. Außerhalb dieser Nutzungen werden die Räume für größere Besprechungen der Verwaltung, größere Trauungen und Empfänge der Stadt genutzt. Außerdem befindet sich im Obergeschoss eine kleine Küche und das Stadt- und Bilderarchiv.
Die Sitzungsräume und die kleine Küche wurden in den vergangenen Jahren renoviert und neu möbliert und es wurde ein Treppenlift eingebaut, um eine barrierefreie Erreichbarkeit der Räumlichkeiten im Obergeschoss gewährleisten zu können.

Zwischenzeitlich befindet sich das Gebäude in einem sanierungsbedürftigen Zustand:
Im Keller ist das Ziegelgewölbe sanierungsbedürftig und Feuchtigkeitsschäden müssen beseitigt werden.
Das Fachwerk des Gebäudes muss überprüft und Balken mit Fäulnis, Wurmschaden und Ausfachungen müssen ggf. erneuert werden. Außerdem sind die Sanierung der

Innenwände und Bodenbeläge, Trockenbauarbeiten, Tischlerarbeiten, Maler- und Fliesenarbeiten notwendig.
Die Ver- und Entsorgungsleitungen, die Elt-Anlage im gesamten Gebäude und die WC-Anlage müssen dringend saniert werden.

Es besteht der Wunsch, das Gebäude energetisch dem technischen Standard anzupassen, um auch Energiekosten senken zu können. Das Trauzimmer soll vergrößert werden, um auch größeren Gesellschaften einen angemessenen zeitgemäßen Rahmen bieten zu können. Hierfür soll geprüft werden, ob die zurzeit leerstehenden Räume des Standesamtes einbezogen werden können.
Auch mit einem neuen Raumkonzept soll das Gebäude Raum für Begegnungen, Besprechungen, öffentliche Sitzungen und Empfänge bieten.

Die Modernisierung des Rathauses ist als Maßnahme 8 Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchung von 2020:

> *„8. Erweiterung & Modernisierung des Rathauses (inkl. Nutzungskonzept)*
> *Das historische Rathaus liegt an repräsentativer Stelle im Stadtgebiet. Sowohl den denkmalgeschützten Altbau als auch den neueren Teil aus den 80er Jahren gilt es an neue Arbeitsplatz- und Brandschutzerfordernisse anzupassen und unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes barrierefrei zu gestalten. Zudem sind die Raumbedarfe für Arbeitsplätze und Versammlungen an heutige Erfordernisse anzupassen. Durch die repräsentative Lage im Stadtbild besteht zudem die Möglichkeit, einen städtebaulichen Akzent zu setzen.“*

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Vorbereitenden Untersuchung war für den Umbau und die Modernisierung des Rathauses ein Betrag von 2,75 Mio. EUR enthalten. Da zum Zeitungpunkt des Aufnahmeantrages in das Städtebauförderungsprogramm 2021 Rathäuser nicht förderfähig waren, ist diese Position entfallen.

Der Aufwand für die notwendigen Sanierungsarbeiten am denkmalgeschützten Rathaus werden nach jetzigem Stand auf 2,5 Mio. EUR geschätzt. Eine grobe Kostenschätzung ist beigefügt.

Anlagen: Fotodokumentation
Kostenschätzung

Das Alte Rathaus der Stadt Soltau

Hintereingang barrierefrei

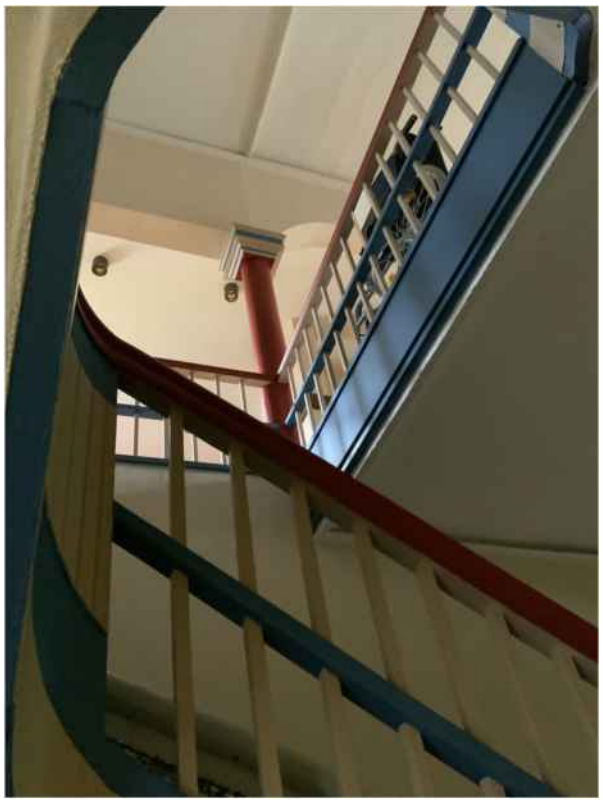
Flur (EG)

„Altenbegegnungsstätte“ (EG)

Eingang „Altenbegegnungsstätte“, Flur

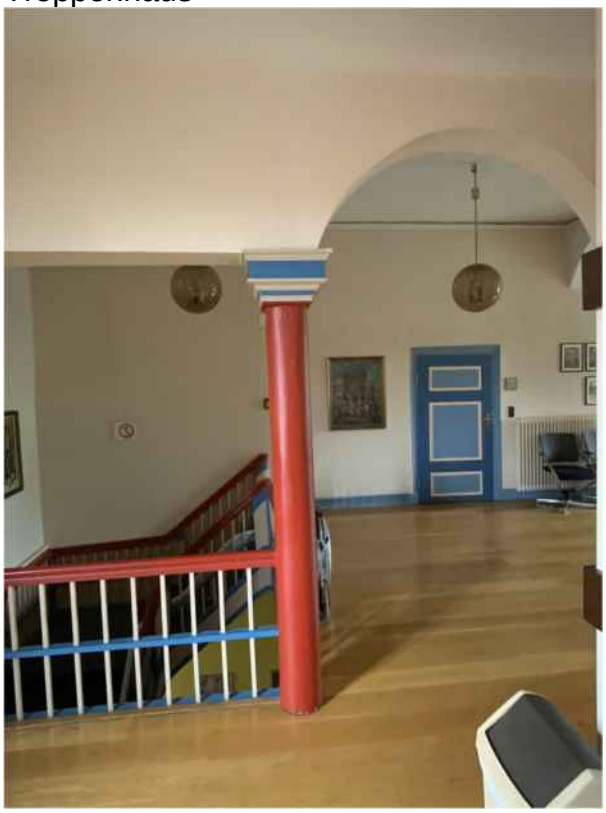
Trauzimmer (EG)

ehem. Standesamt (EG)



Treppenhaus

Flur (Obergeschoss)



Flur (Obergeschoss)

Ratssaal (Obergeschoss)

Fenster Ratssaal (Obergeschoss)

Decke, Lüftungsanlage Ratssaal

Lüftungsanlage für Ratssaal (DG)

Flur (DG)

Dachgeschoss

Dachgeschoss

Gewölbekeller

Raum Erdgeschoss

WC Erdgeschoss

Sanierung Altes Rathaus
Kostenrahmen

Kostenrahmen Datenstand: 12.05.2023 Kostenstand: 3. Quartal 2022 DIN 276:2018-12

BKI Kostenrahmen		Seite: 1
KG-Nummer	Bezeichnung / Beschreibungen	Kosten [€]
300	**Bauwerk – Baukonstruktionen** KG: Ziegelgewölbe sanieren, Feuchtsschäden beseitigen und abdichten Fachwerk überprüfen, Balken mit Fäulnis und Wurmschaden erneuern, Ausfachungen ggf. erneuern, Sanierung der Innenwände und Bodenbeläge, Trockenbauarbeiten, Tischlerarbeiten Malerarbeiten, Fliesenarbeiten	**1.913.621,00**
400	**Bauwerk – Technische Anlagen** Heizungsanlage erneuern, Ver- und Entsorgungsleitungen sanieren, Elt-anlage im gesamten Gebäude sanieren, Lüftungsanlage erneuern Sanierung der WC Anlagen, Beachtung der ASR	**278.471,00**
600	**Ausstattung und Kunstwerke** Möblierung teilweise erneuern	**19.820,00**
700	**Baunebenkosten** Planungskosten	**341.895,00**
800	**Finanzierung**	**0,00**

Sanierung Altes Rathaus
Kostenrahmen

Kostenrahmen Datenstand: 12.05.2023 Kostenstand: 3. Quartal 2022 DIN 276:2018-12

Zusammenfassung Kosten nach DIN 276 **Seite: 2**

Kostengruppe		Menge	Einheit	KKW [€]	Kosten [€]	Summe [€]
100	Grundstück	0,00	GF	0,00	0,00	
200	Vorbereitende Maßnahmen	0,00	GF	0,00	0,00	
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	991,00	BGF	1.931,00	1.913.621,00	
400	Bauwerk – Technische Anlagen	991,00	BGF	281,00	278.471,00	
500	Außenanlagen und Freiflächen	0,00	AF	0,00	0,00	
600	Ausstattung und Kunstwerke	991,00	BGF	20,00	19.820,00	
700	Baunebenkosten	991,00	BGF	345,00	341.895,00	
800	Finanzierung	990,73	BGF	0,00	0,00	
	Gesamtkosten	**991,00**	**BGF**	**2.577,00**		**2.553.807,00**

Zusammenstellung		**Kosten**	Zuschlag	Aufrundung	**Summe**
100	Grundstück				
200	Vorbereitende Maßnahmen				
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	**1.913.621,00**			**1.913.621,00**
400	Bauwerk – Technische Anlagen	**278.471,00**			**278.471,00**
500	Außenanlagen und Freiflächen				
600	Ausstattung und Kunstwerke	**19.820,00**			**19.820,00**
700	Baunebenkosten	**341.895,00**			**341.895,00**
800	Finanzierung				
Gesamtkosten					**2.553.807,00**
Kosten des Bauwerks					2.192.092,00

Alle Kosten inkl. Mehrwertsteuer

Zusammenstellung Mehrwertsteuer		**Netto**	MwSt. Satz	MwSt.	**Brutto**
100	Grundstück		0,00		
200	Vorbereitende Maßnahmen		0,00		
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	**1.608.084,87**	19,00	305.536,13	**1.913.621,00**
400	Bauwerk – Technische Anlagen	**234.009,24**	19,00	44.461,76	**278.471,00**
500	Außenanlagen und Freiflächen		0,00		
600	Ausstattung und Kunstwerke	**16.655,46**	19,00	3.164,54	**19.820,00**
700	Baunebenkosten	**287.306,72**	19,00	54.588,28	**341.895,00**
800	Finanzierung		19,00		
Gesamtkosten		**2.146.056,30**		407.750,70	**2.553.807,00**
Kosten des Bauwerks		**1.842.094,12**		349.997,88	**2.192.092,00**

Heidekreis: 0,879 Alle Kosten inkl. MwSt.