BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister
Federführendes Amt: Amt für Bauverwaltung
Verfasser: Herr Mendritzki

Nr.:002/2025

Stadtrat

Datum:16.01.2025

Gegenstand der Vorlage:

Grundsatzbeschluss zur baulichen Sanierung des Rathauses (Marktplatz 1) unter Verwendung von Bewilligungen aus dem Förderprogramm "Lebendige Zentren"

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, die denkmalgerechte Sicherung und Sanierung der historischen Bausubstanz des Rathauses (Marktplatz1) fortzusetzen und diese Maßnahme in die investive Haushaltsplanung 2025-2026 einzustellen.

Beschlussempfehlung/Beschlussergebnis:

Sitzung am / Gremium	Ein-stimmig	Ja	Nein	Ent-haltung
10.02.2025 Bau- und Umweltausschuss				
13.02.2025 Finanz- und Rechnungsprüfungsausschuss				
27.02.2025 Stadtrat Wernigerode				

Art der Aufgabe:

Freiwillige Aufgabe

Pflichtaufgabe

Finanzielle Auswirkungen:

Buchungsstelle/Maßnahmen-Nr.: 5.2.3.02.1110.7851000

☐	keine finanziellen Auswirkungen	EUR
☒	Gesamteinnahmen* in Höhe von:	1.520.000,00 EUR
☒	Gesamtausgaben* in Höhe von:	2.370.000,00 EUR

*Bei unbefristeten/lfd. Angelegenheiten ist die Jahresangabe erforderlich!

Mittel stehen im laufenden HH zur Verfügung

keine einmalige Laufende Folgekosten/-leistungen i.H.v. EUR/Jahr
(Auswirkungen i.d. Folgejahren einschätzen, ggf. detaillierte in Anlage)

Nachhaltigkeitseinschätzung nach dem Augsburger Modell:

Bei der Anwendung der Nachhaltigkeitseinschätzung handelt es sich um eine Übergangslösung, die als Lernprozess zu verstehen ist, bis mit dem Stadtentwicklungskonzept eigene Wernigeröder Leitlinien genutzt werden können.

	fördernd	kein Effekt	hemmend
Ökologische Zukunftsfähigkeit	Bitte ein „X“ eintragen		
Ö1. Klima schützen		X	
Ö2. Energie- und Materialeffizienz verbessern		X	
Ö3. Biologische Vielfalt erhalten und entwickeln		X	
Ö4. Natürliche Lebensgrundlagen bewahren		X	
Ö5. Ökologisch mobil sein für alle ermöglichen		X	

	fördernd	kein Effekt	hemmend
Wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit	Bitte ein „X“ eintragen		
W1. Wernigerode als Wirtschaftsstandort stärken	X		
W2. Leben und Arbeiten verknüpfen	X		
W3. Soziales und ökologisches Wirtschaften fördern		X	
W4. Finanzen nachhaltig generieren und einsetzen		X	
W5. Flächen und Bebauung nachhaltig entwickeln und gestalten	X		

	fördernd	kein Effekt	hemmend
Soziale Zukunftsfähigkeit			
S1. Gesundes Leben ermöglichen	X		
S2. Bildung ganzheitlich leben	X		
S3. Sicher leben - Risiken minimieren	X		
S4. Allen die Teilhabe an der Gesellschaft ermöglichen	X		
S5. Sozialen Ausgleich schaffen		X	

	fördernd	kein Effekt	hemmend
Kulturelle Zukunftsfähigkeit			
K1. Wernigerode als selbstbewusste Mittelstadt begreifen	X		
K2. Werte reflektieren und vermitteln	X		
K3. Vielfalt leben	X		
K4. Beteiligung und bürgerschaftliches Engagement stärken und weiterentwickeln	X		
K5. Kunst und Kultur wertschätzen	X		

- Durch den Ausbau des historischen Gebäudes werden vorwiegend regional ansässige Baufirmen gestärkt. Der Ausbau eines bestehenden Verwaltungsgebäudes ist die nachhaltigere Variante im Vergleich zum Neubau.

- Das stadtbildprägende, kulturhistorisch wertvolle Rathaus wird gesichert und aufgewertet, was letztlich auf die gesamte Stadt ausstrahlt.

Begründung:

Dieser Beschluss basiert im Kern auf Beschluss 104/2022. In der Betrachtung der Gesamtmaßnahme sind jedoch Änderungen zu vermerken.

Die letzte Fassadensanierung des historischen Rathauses erfolgte in den 1990er Jahren. Ausgelöst durch einige offenkundige Substanzschäden wurde im Herbst 2020 ein Ingenieurbüro (in Kooperation mit Fachgutachtern) beauftragt, eine Analyse und Bewertung des Zustandes der historischen Fassaden des Rathauses vorzunehmen. Basierend auf den Ergebnissen und in Auswertung der bisher durchgeführten Arbeiten schätzt das SG Hochbau ein, dass insgesamt ein Kostenumfang in Höhe von 2,17 Mio. Euro zu erwarten ist. Die Umsetzung der erforderlichen Baumaßnahmen soll in Bauabschnitten erfolgen. Zum einen wird so eine sehr lange Volleinrüstung des Hauses vermieden, zum anderen bleibt auch die Bauabfolge mit ihren Beeinträchtigungen überschaubarer. Zudem erfolgt auch die Bereitstellung der Fördermittel in mehreren Jahresscheiben. Basierend auf dem ermittelten Schadensbild muss davon ausgegangen werden, dass ein nicht unwesentlicher Teil der Fachwerkhölzer auf Grund von Schädigungen durch Insektenbefall und Nassfäulepilze ausgetauscht werden muss. Dazu zählen Stiele, Riegel, Rähm- und Schwellhölzer sowie weiterhin auch einige Fenster. In dem Zusammenhang ist es notwendig, die Fachwerkausmauerungen zu entfernen und nach der Reparatur wieder einzubauen. Somit müssen die Fassadenwände komplett neu verputzt werden und erhalten anschließend einen neuen Anstrich. Je nachdem wie tief die jeweiligen Fachwerkhölzer geschädigt sind, werden die Sanierungsarbeiten auch in das Innere des Gebäudes vordringen.

Im Bereich des Saales wurden erhebliche Schwingungen des Fußbodens festgestellt. Bei der Öffnung der darunterliegenden Decke musste festgestellt werden, dass die vorhandene Konstruktion (Abstand und Spannweite der Deckenbalken) für die beabsichtigte Nutzung zu schwach ist. Daher war eine konstruktive Verstärkung der Deckenbalken zwingend erforderlich. Sämtliche Arbeiten wurden und werden durch die Denkmalschutzbehörde und weitere Fachleute wie Holzschutzgutachter, Statiker und Restauratoren fachlich begleitet.

Die Finanzierung der Fachwerk- und Fassadensanierung erfolgt unter Einsatz von Städtebaufördermitteln des Programms „Lebendige Zentren“. Hierzu wurde für die Jahre 2022 bis 2026 ein Kostenrahmen in Höhe von insgesamt 1.900.000 € mit einer nominalen Förderquote von 80% bewilligt. Im laufenden Zeitrahmen waren aus dem Förderprogramm eventuelle Nachbewilligungen ausgeschlossen. Auf Grund ungeahnter Kostensteigerungen im Bereich des Ratssaals und zur Vermeidung eines Baustopps mussten jedoch zusätzliche Eigenanteile eingesetzt werden. Die Gesamtmaßnahme soll in den Jahren 2025 und 2026 fortgesetzt werden (Fertigstellung 1. BA sowie Realisierung 2. BA).

Kascha
Oberbürgermeister

Anlage Finanzierungsplan der Fachwerk- und Fassadensanierung

Bauabschnitt	Jahr	Kosten	Fördermittel	Eigenmittel
1. BA Fachwerksanierung Ostfassade, Ratssaal und Trausaal	2022-2025	1.670.000 €	1.120.000 €	550.000 €
2. BA Fachwerksanierung Erkerfassade	2025-2026	500.000 €	400.000 €	100.000 €
		2.170.000 €	1.520.000 €	650.000 €

In den Jahren 2021-22 wurden bereits Baumaßnahmen an der Westfassade (Klint) durchgeführt (Produkt 1.1.1.10). Die neue Ausstattung des Trausaals ist ebenfalls nicht Bestandteil der Fördermaßnahme und wird im Produkt 1.2.2.03. finanziert.

Weitere Bauabschnitte sind mittelfristig unter dem Einsatz anderer Fördermittelprogramme vorgesehen und werden dem Stadtrat zu gegebener Zeit als separates Projekt vorgestellt.