

Stellungnahme der FDP Fraktion

Sanierung bestehendes Gebäude

Zur Kostenvorbereitung haben wir folgende Fragen und Anmerkungen:

1. Fenster und Außentüren

Dafür liegen Angebote vor. Es ist nicht ersichtlich, wie sich die Summe zusammensetzt, was alles darin enthalten ist und welche Qualität vorgesehen wurde, z. B.:

- a) Sind es Metallfenster?
- b) Ist der erforderliche Sonnenschutz enthalten?

Überschläglich sind ca. 310 m² Fenster und Türen zu ersetzen. Bei dem angegebenen Preis von rund 77.000 € ergibt dies einen m²-Preis von etwa 250 €. Das ist unseres Erachtens sehr wenig.

Darin müsste ja enthalten sein:

- a) Abbruch der alten Fenster
- b) Sonnenschutzanlagen
- c) Abdichtung zum Gebäude
- d) Maler- und Tapezierarbeiten an den inneren Leibungen

Durch den ebenfalls aufzubringenden Vollwärmeschutz an der gesamten Fassade ergibt sich zusätzlich eine neue Fenstergeometrie mit anderen Anschlüssen, die auch berücksichtigt sein müssen.

2. ELT-Anlagen zu den Fenstern

Was ist hier genau gemeint? Anschlüsse für den Sonnenschutz?

Auf keinen Fall kann der Kostenansatz von rund 4.500 € für den kompletten Sonnenschutz gedacht sein. Dies ist nachzuweisen.

3. Vollwärmeschutz an Giebel, Brüstung und Stützen

Unter der Annahme, dass die Massenansätze richtig sind, ist die Fassadendämmung zu den angegebenen Preisen herstellbar. Jedoch durch die starke Gliederung der Längsseiten ist ein relativ hoher Aufwand durch Eck- und Anschlussausbildungen erforderlich, was die Kosten gegenüber einer glatten Fläche durchaus verdoppeln könnte. Die Fassade wird durch die aufgebrachte Dämmung etwa 12 – 14 cm dicker, dies hat allerdings zur Folge, dass auch im Bereich Fensterbänke (innen und außen) sowie bei der Dachentwässerung (Rinnen und Fallrohre) eine Veränderung stattfinden muss. Es ist nicht erkennbar, dass hierfür Kosten eingestellt sind.

4. Vollwärmeschutz Brüstungen

wie vor

5. Vollwärmeschutz Stützen

wie vor

6. Umbautes Gebäudeinneres

Für den angegebenen Betrag sind keine großen Umbauten machbar. Für den wie auf der Umbau-/Anbauskizze erkennbaren Eingangsbereich könnten die angesetzten Kosten gerade ausreichen, wenn nicht zusätzlich statische Probleme auftauchen. Ob die vorhandenen Deckenkonstruktionen zusätzliche Lasten aufnehmen können, ist uns nicht bekannt, hoffentlich jedoch dem Planer. Nicht enthalten sind z. B. Kosten für die vom

Stellungnahme der FDP Fraktion

Bürgermeister angemahnte Sanierung des Fußbodens sowie eine generelle malertechnische Überarbeitung des Gebäudeinneren.

7. Kellerdeckenunterseite isolieren

Es sind etwa 650 m² abzüglich Innenwände mit Dämmung zu versehen. Die verbleibende Verkleidungsfläche wird etwa 400 m² betragen. Somit verbleibt ein m²-Preis von etwa 62,50 €. Damit lässt sich durchaus eine Verkleidung mit Wärmedämmung einfachster Art herstellen. Allerdings ergeben sich auf Grund der Unterbrechungen durch Wände doch sehr viele Kältebrücken, die die Maßnahme wieder in ihrer Effektivität stark einschränken.

8. Wärmedämmung Dach

Das angedachte Verfahren ist durchaus machbar und durch die angesetzten Kosten gedeckt.

Die von uns aufgestellten Problematiken vermessen wir allerdings in dem zur Sanierung aufgestellten Gutachten von Carl Josef Claßen.

Er geht davon aus, dass diese oder jene Mehrleistung, die auch er als notwendig anführt, irgendwie in den Kosten schon enthalten sei, was wir allerdings stark bezweifeln

Wir sehen neben seinen aufgeführten zusätzlich erforderlichen Leistungen wie

- a) Sockelsanierung
- b) Lichtschachtsanierung
- c) Änderung der Eingangstreppeanlage
- d) Stützensanierung der Fassade

auch noch für folgende Punkte einen Sanierungs- oder zumindest Überprüfungsbedarf:

- e) Brandschutz wie Brandschutztüren, Rauch- und Wärmeabzug, 2. Rettungsweg mit Außentreppe
- f) Generelle Überprüfung der elektrischen Installation
- g) Sanierung der rückwärtigen Kellertreppe

In der Aufstellung des Bürgermeisters zur Sanierung des Rathauses werden noch weitere Punkte angesprochen, die für eine Sanierung durchaus erforderlich sind:

- h) Aufzug
- i) arbeitnehmerfreundliche Kantine
- j) Windfang an der rückwärtigen Tür
- k) zusätzliche Teeküchen

Außer dem Ansatz für den Aufzug (50.000 €) sind für die vorgenannten zusätzlich aufgeführten dringlichen Sanierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen keine Kostenansätze zu erkennen.

Überdies fehlt unserer Ansicht nach auch der Ansatz für die rein baulichen Vorarbeiten zur Einrichtung eines Aufzuges, der sicherlich nicht ohne strukturelle Maßnahmen im Bestand (durch einen Statiker zu prüfen) auskommt.

Um vor leider nicht unüblichen Überraschungen während der Bauzeit gewappnet zu sein, bitten wir dringend darum, die von uns, vom Gutachter und ja auch vom Bürgermeister angesprochenen zusätzlich erforderlichen Maßnahmen bzw. Ergänzungen zur Sanierung mit nachprüfaren Kosten zu belegen. Wir schätzen hierfür grob Mehrkosten für den reinen Bestand von ca. 80-100 TD € als notwendig. Unabhängig von der von uns angezweifelte Vollständigkeit der Kostenberechnung.

Stellungnahme der FDP Fraktion

Außenanlagen

Der Kostenansatz für die Erneuerung der Außenanlagen steht unmittelbar im Zusammenhang mit der geplanten Rathausenerweiterung. Es handelt sich dabei um eine Fläche von rd. 3700 m² die neu- und umgestaltet wird. Dazu gibt es einen Kostenansatz von 70.000,- €, d.h. es stehen somit etwa 19,- € je m² zu Verfügung. Das wird nicht reichen, auch wenn nur Teile des Asphaltbelages zu erneuern wären, sind doch auch Umwandlungen von Grünanlagen zu Asphalt und umgekehrt geplant. Außerdem soll PKW-Unterstellhalle einschl. Trafo entfernt werden. Dafür ist kein Kostenansatz erkennbar.

Stellungnahme der FDP Fraktion

Erweiterung

Die angegebenen Kosten für eine Rathuserweiterung sind im Großen und Ganzen als realistisch anzusehen. Allerdings enthalten sie nicht die über die in der reinen Sanierungsmaßnahme für den Bestand hinaus gehenden Änderungen, wie in der Skizze aufgeführt. Hier ist eine dringend eine Kostenanpassung erforderlich

Stellungnahme der FDP Fraktion

Außenanlagen

Alternativvorschlag

Grundsätzlich sieht die FDP jedoch keinen Anlass für eine Rathausesweiterung oder gar einen Rathausneubau. Gründe hierfür sind:

Durch eine sinnvolle und umfangreichere Einbeziehung des Kellers könnte dem fehlenden Platzbedarf der Verwaltung und Fraktionen Rechnung getragen werden. Überdies macht eine solche Maßnahme im Rahmen einer Sanierung erst richtig Sinn, um den Anforderungen der Energieeinsparverordnung zu genügen.

Dazu sollte der geplante Aufzug bis in den Keller geführt werden, Teilbereiche der Kelleraußenwände im Rahmen und im Einklang mit der Außengestaltung freigelegt, um neben der ordnungsgemäßen Sanierung der Kelleraußenwände eine natürliche gesetzeskonforme Belichtung einiger Kellerräume zu erreichen (die Gelände-Topographie ermöglicht dieses problemlos). Dort könnten Fraktionsräume Kantine und Lagerräume angeordnet werden. Der Luftschutzbereich könnte teilweise rückgebaut und auch einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

Die Notwendigkeit zur Vergrößerung des Ratssaales können wir ebenfalls nicht erkennen. Zum einen soll die Anzahl der Ratsmitglieder verringert werden, andererseits werden in Zukunft die Geschicke der Gemeinde auf eine ganz andere Basis gestellt. Für die seltenen Anlässe eines eventuellen Empfanges lohnt der erhebliche Aufwand auch nicht. Dazu wäre es wesentlich sinnvoller, z. B. die Probstei in Millen aufzuwerten, um für solche Empfänge gerüstet zu sein.

Für einen m³-Preis von etwa 160,- € wäre die umfassende Sanierung des Kellerbereiches (ca. 1800 m³) zu einem Gesamtpreis von ca. 288.000,- € komfortabel zu erreichen. Der Kostenansatz ist hier äußerst großzügig anhand von Vergleichsobjekten bemessen. Bei einer detaillierten Planung könnte dieser genau bestimmt werden.

Sinnvoll, und auch zukunftssicher bei dieser Maßnahme, wäre auch eine andere Gestaltung des allgemeinen Empfangsbereiches für die Bürger. Analog zu dem Servicecenter im Kreishaus Heinsberg, könnten an wenigen PC-Arbeitsplätzen in einem freundlichen größeren Raum (der jetzige Empfangsbereich könnte dazu benutzt werden) vielfältige Bürgeranliegen kundenfreundlich erledigt werden. Bei entsprechender Vernetzung mit dem Kreis ließen sich auch weitere Leistungen erbringen, für die der Bürger heute nach Heinsberg muss. Natürlich müssen einzelne Räume für diskrete Beratungen und Betreuungen erhalten bleiben. Das würde insgesamt dem Verwaltungsstandort Tüddern einen erheblichen Vorteil schaffen. Die dazu nötigen Kosten sind nicht wesentlich anders als in der vorgesehenen Maßnahme, nur eben kundenfreundlicher. Das sollte überlegt werden.

Außer einem größeren Ratssaal, könnte alle gewünschten Funktionen im Bestand eingerichtet bzw. ertüchtigt werden

Stellungnahme TOP 6 Rathaus vom 3.04.2008

Nach einer uns vorliegenden Stellungnahme des Architekten Joachim Baum wäre es erheblich kostengünstiger, die Kellerräume des Rathauses auszubauen. Diese Maßnahme wurde auch schon 1994 in Betracht gezogen.

Der Keller müsste zum Wärmeschutz sowieso mit in die Sanierung mitaufgenommen werden.

Ein Erweiterungsbau des Rathauses mit erheblich größerem Kostenaufwand würde sich dadurch erübrigen.

Vertragungsantrag:

Die FDP Fraktion stellt daher einen Vertragungsantrag, um diese Planungsvariante zu prüfen und zu überdenken.