



Große Kreisstadt Backnang

Sitzungsvorlage

N r . 023/25/GR

Federführendes Amt	Hochbauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ortschaftsrat Steinbach	24.03.2025	öffentlich
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	03.04.2025	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	10.04.2025	öffentlich

Stadtteilgeschäftsstelle Steinbach – Generalsanierung: Dach, Nutzungskonzept und Innenausbau - Baubeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat fasst auf Grundlage der vorliegenden Planung den Baubeschluss zur Generalsanierung (Dach, Nutzungskonzept und Innenausbau) des historischen Rathauses in Backnang-Steinbach, mit voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von rund 1.718.000,00 Euro brutto.
2. Der Beschluss wird vorbehaltlich der Genehmigung der Haushaltssatzung mit Haushaltsplan 2025 gefasst.

Finanzielle Auswirkungen des Vorhabens auf den Haushalt:		☒ ja ☐ nein
Produktsachkonto:		11240313-78710010.001
Für Vergaben zur Verfügung:		1.718.000,00 €
inklusive vorstehender Vergabe erforderliche Mittel:		1.718.000,00 €
über-/außerplanmäßig erforderliche Mittel:		€
Deckungsmittel (PSK):		€
Deckungsmittel (PSK):		€
Deckungsmittel (PSK):		€
Zusätzliche Folgekosten (Jahr):		€

Detaillierte Darstellung der finanziellen Auswirkungen in der Begründung

Amtsleiter:	Sichtvermerke:		
Datum/Unterschrift	I	10	
	Kurzzeichen Datum		

1. Ausgangslage:

Die Fassade sowie das Tragwerk des historischen Rathauses in Backnang-Steinbach wurden in den Jahren 2010, 2017 sowie 2021 vom Ingenieurbüro „Dipl.-Ing. Johann Grau“ und dem Nachfolgerbüro „R. Maier GmbH“, welche sich auf die Schadenserkenntnis und -beseitigung bei Fachwerkbauwerken spezialisiert haben, untersucht.

Grund hierfür waren sichtbar gewordene Mängel, vor allem in den Holzteilen des Fachwerks.

Bei der Untersuchung kam zum Vorschein, dass die denkmalgeschützte Bausubstanz zum Teil erhebliche Schädigungen aufweist. Vor allem die Fachwerkhölzer sind durch eindringende Feuchtigkeit in Teilen bereits fortschreitend geschädigt.

In den Jahren 2022 und 2023 wurde auf dieser Grundlage, jeweils im Zuge der Sammelbaubeschlüsse (SV Nr. 026/22/GR und 014/23/GR), vom Gemeinderat die Umsetzung der Baumaßnahme „Instandsetzung Fachwerkfassade mit Dach“ bzw. „Instandsetzung Fachwerkfassade mit Dach und Energiekonzept“ beschlossen. Das damals beschlossene Energiekonzept umfasst eine neue Heizungsanlage (Wärmepumpe) sowie eine dachintegrierte, denkmalgerechte Photovoltaik-Anlage.

Im Jahr 2023 wurden Innenraummaßnahmen, Maßnahmen zur energetischen Sanierung der Gebäudehülle sowie die vollumfängliche Sanierung des Daches in die Planung mit aufgenommen. Ziel der Stadtverwaltung ist es, künftig alle Stadtteilgeschäftsstellen barrierefrei zu gestalten. Daher wurde auch bei der vorliegenden Planung ein besonderes Augenmerk auf diesen Aspekt gelegt.

2. Baubeschreibung:

Um die entstandenen Schäden zu beheben und den Innenraum im Zusammenhang mit der geplanten Nutzungsänderung (barrierefreies Bürgerbüro) herzurichten, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Fassaden- und Tragwerksanierung,
- umfassende Sanierung der Innenbereiche und des Sockelmauerwerks,
- Überarbeiten und (wo nötig) Ersetzen der Fenster durch isolierverglaste, denkmalgerechte Sprossenfenster mit Stulp- und Mehrfachteilung,
- Dämmen des Daches und der Fassade (letztere mittels Innendämmung),
- Neueindecken des Daches, in Teilen mit einer Biberschwanz-Photovoltaik-Eindeckung in Rot,
- Sanierung des Dachtragwerks sowie
- Tausch der kompletten Heizungsanlage (Wärmepumpe) und eine vollständige Erneuerung der Sanitär- und Elektroinstallation.

Außerdem soll das Büro der Stadtteilgeschäftsstelle vom ersten Obergeschoss barrierefrei ins Erdgeschoss in die Räumlichkeiten der bestehenden Garage verlegt werden und zusätzlich ein behindertengerechtes WC erhalten. Der Sitzungssaal und das Büro des Ortsvorstehers sind getrennt in zwei separaten Räumen im ersten Obergeschoss vorgesehen.

Dem Beschluss ist die Planung zur Nutzungsänderung sowie der Einzelmaßnahmen im Innenraum als Anlage beigefügt.

3. Finanzierung:

Die Finanzierung ist im bewilligten Haushalt 2025 auf dem PSK 11240313-78710010.001 sichergestellt. Die eingestellten Haushaltsmittel belaufen sich auf insgesamt 1.718.000,00 Euro

brutto. Diese setzen sich zusammen aus den in den Jahren 2022 und 2023 bereits bewilligten Haushaltsmitteln in Höhe von gesamt 750.000,00 Euro brutto (2022: 400.000,00 Euro und 2023: 350.000,00 Euro) und werden mit dem vorliegenden Baubeschluss um zusätzliche 968.000,00 Euro brutto für die Gesamtmaßnahme ergänzt.

4. Zeitplan:

Denkmalschutzrechtliche Genehmigungen für alle oben aufgeführten Maßnahmen liegen bereits vor.

Nach dem Baubeschluss soll unmittelbar mit der Ausschreibung der Gewerke „Gerüstbauarbeiten“ und „Zimmererarbeiten“ (Fassade und Dach) begonnen werden, sodass im Mai 2025 die entsprechenden Aufträge erteilt werden können. Parallel dazu soll das Baugesuch für die Nutzungsänderung der bestehenden Garage in ein barrierefreies Bürgerbüro (gemäß beiliegender Planung) im Mai 2025 eingereicht werden. Darauf folgend wird für den Innenausbau die Werk- und Detailplanung durchgeführt.

Die Vergaben weiterer Handwerkerleistungen sind für den Zeitraum von Mai 2025 bis November 2025 vorgesehen. Die Bauausführung ist von Juni 2025 bis Juli 2026 geplant.

Anlagen:

Grundrisse 1:100; Ansichten und Schnitt 1:100