



## Städtebauförderungsprogramm Bacharach „Historische Stadtbereiche - Städtebaulicher Denkmalschutz“

### **Sanierung Rathaus Rückgebäude**

Gegenüberstellung Sanierungskosten mit Kosten für Abbruch und Hangsicherung

Der Antrag auf Aufnahme der Stadt Bacharach in das Städtebauförderprogramm „Historische Stadtbereiche - Städtebaulicher Denkmalschutz“ beinhaltet die Sanierung des Rathaus Rückgebäudes mit 695.000,-€ Gesamtkosten. Die Kommunalaufsicht erteilte die Zustimmung zu diesem Projekt unter dem Vorbehalt einer Gegenüberstellung der Sanierungskosten mit den Kosten für Abbruch und Hangsicherung. Demgegenüber steht die Aussage des Landesamtes für Denkmalschutz, dass einem Abbruch des Kulturdenkmals nicht zugestimmt werden würde.

### **HISTORISCHE BEDEUTUNG DER GESAMTANLAGE**

#### Beschreibung der Gesamtanlage im Denkmalpflegerischen Werteplan:

Oberstraße 1 (KD) Rathaus, dreiflügelige Anlage der ehemaligen kurpfälzischen Kellerei aus parallel zur Straße verlaufenden Haupthaus, Querbau und zweigeschossigem Hinterhaus. Sukzessive in der Zeit des 16.-19. Jahrhunderts entstanden, seit Anfang des 19. Jahrhunderts in Privatbesitz, von 1925-37 Hotel Alter Zollhof, seit 1941 Rathaus. Vor allem der straßenseitige, langgestreckte Bau von 1588 stadtbildprägend. (DT 18.1, S. 488) (Freckmann, 152) (Abb. 257,258)

#### Aus „Das Rathaus von Bacharach, ehemalige kurpfälzischen neue Kellerei, zusammengestellt von Dagmar Aversano-Schreiber“

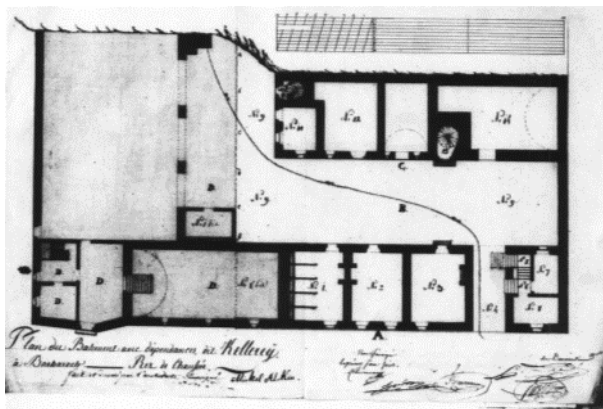
Das rückwärtige Nebengebäude mit spätbarockem, äußerem Erscheinungsbild, ein doppelgeschossiger, massiver Putzbau mit Sandsteingliederung, im Obergeschoss **zum Teil auf die hier aufragenden Felsen gebaut**. Der Unterbau, eine Abfolge von vier eingetieften, tonnengewölbten Kellern und ehemaligen Viehställen mit Oberlichttüren bzw. rundbogigen Abgängen, in Teilen wohl spätmittelalterlich / neuzeitlich. Erschließung des Hauptgebäudes durch steinerne Wendeltreppen auf der Süd- und Ostseite (*Anmerkung: die Wendeltreppe auf der Südseite wurde durch eine einläufige Treppe bis ins Dachgeschoss ersetzt*). Das obere Wohngeschoss, ursprünglich Fachwerk, um 1800 massiv ersetzt, nach dem zweiten Weltkrieg im Inneren umgebaut. **Anstelle eines Walmdaches seit 1950 ein ausgebautes Mansarddach.**



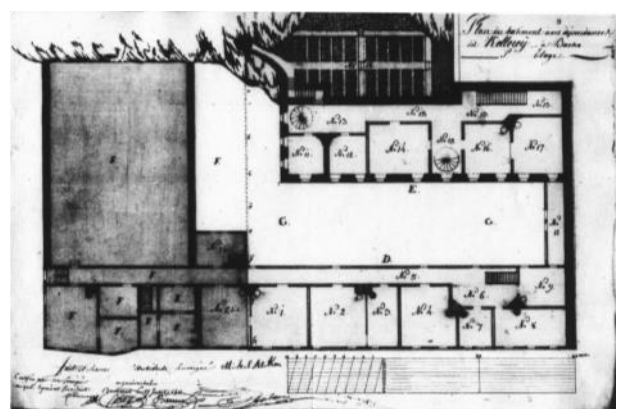
Rückgebäude von Süden vor 1950 mit Walmdach



Rückgebäude von Süden mit Mansarddach 2016



Grundriss Erdgeschoss (historisch)



Grundriss Obergeschoss (historisch)

Aus dem Förderantrag: ehemalige Kurpfälzische Amtskellerei (Einzelkulturdenkmal)

In den Gebäuden Oberstraße 1 befinden sich im Vorderhaus der Ratssaal, Räume der Stadtverwaltung und des städtischen Bauhofes sowie vermietete Büroräume. Das rückwärtige Gebäude steht bis auf 1 Wohnung im Dachgeschoss und zwei durch den Geschichtsverein genutzte Räume im Obergeschoss leer. In den Nebengebäuden befinden sich Arbeitsräume des städtischen Bauhofes.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein stadtbildprägendes Einzelkulturdenkmal von 1713.

Die Hofanlage weist insgesamt erheblichen Sanierungsbedarf auf (Fassaden, Dach, teilweise Fenster, Haustechnik / Sanitäranlagen, Feuchtigkeitsschäden, Wärmedämmung). Sockel- und Obergeschoss des Rückgebäudes sowie das Querhaus sind im derzeitigen Zustand nicht nutzbar. Das Gebäude ist trotz seiner öffentlichen Nutzung nicht barrierefrei.

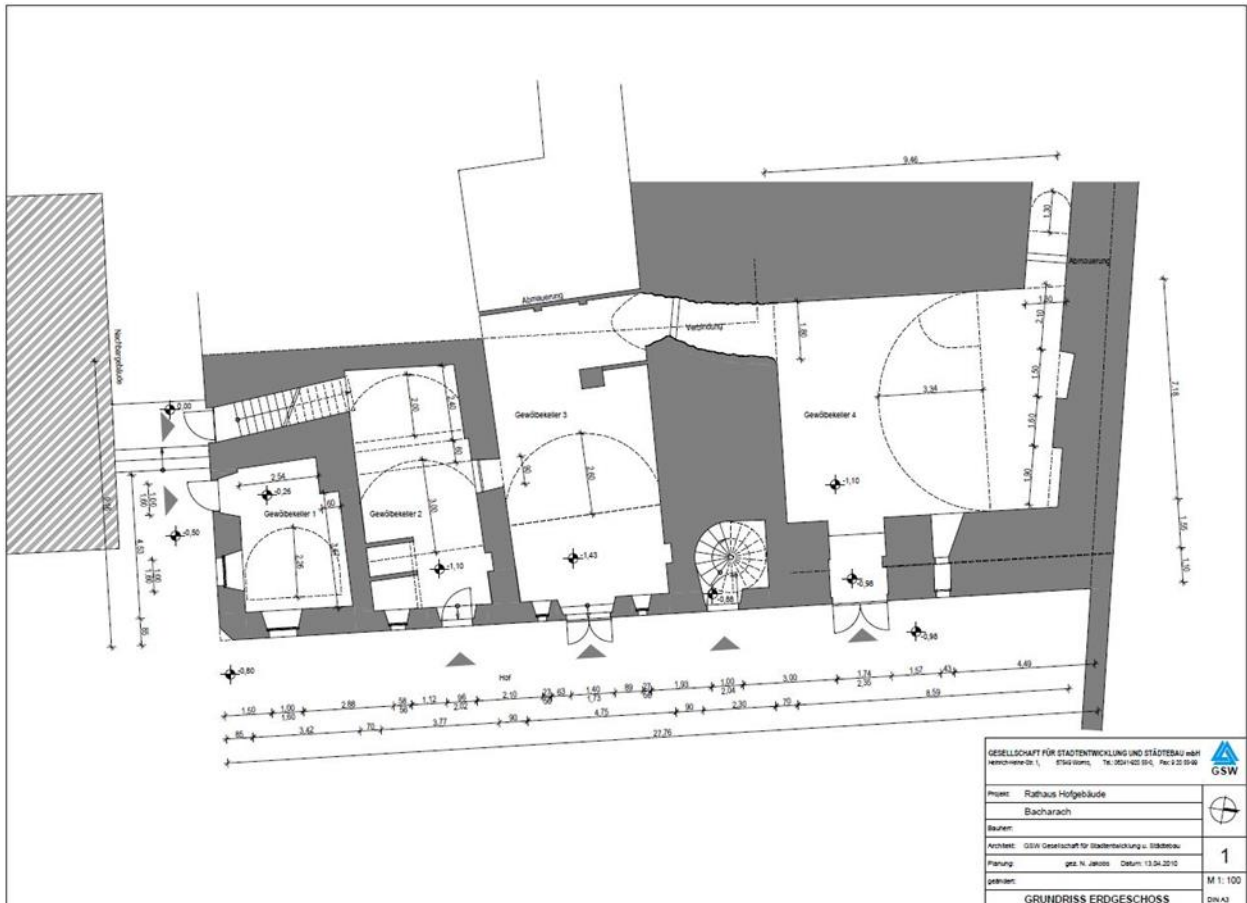
## AKTUELLE SITUATION



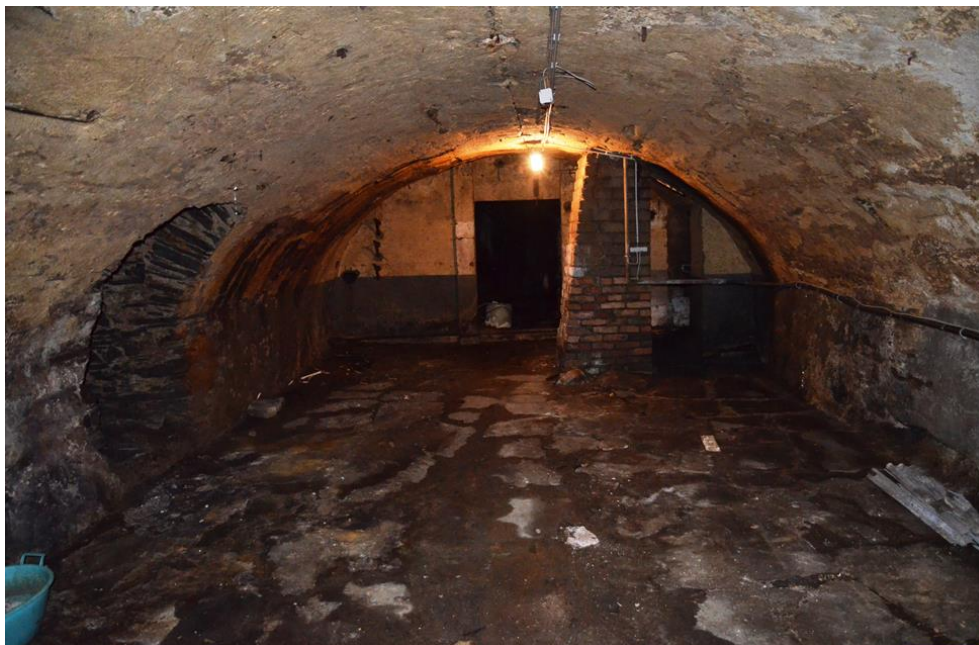
Rathaus Rückgebäude von Süd-Osten (Innenhof Rathaus) Januar 2018

### Hauptprobleme:

- Überwiegend Leerstand
- Räume teilweise nicht nutzbar durch schlechten Bauzustand
- Umfangreiche Wasserschäden im Keller
- Teilweise überalterte Hautechnik / Heizung erneuert
- Fehlende bzw. mangelhafte Sanitäreanlagen
- z.T. einfachverglaste Fenster
- Schadhafte Aussentüren
- Schadhafte Natursteingewände
- Schlechter Zustand Fassade



Grundriss Kellergeschoss Bestand



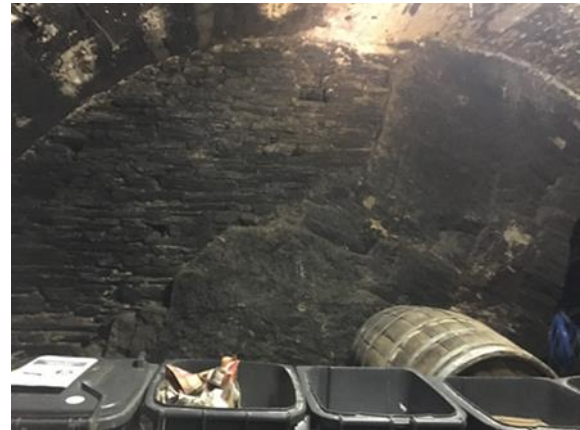
Gewölbekeller 2

Das Gewölbe des mittleren Kellers führt über die westliche Außenwand hinaus in den Hang. Die auf dem Foto erkennbare Abmauerung liegt bereits hangseitig außerhalb des Gebäudes. Die Lage der vorhandenen extremen Durchnässung des Gewölbes auf der linken Seite im rückwärtigen Bereich stimmt mit der Lage des Fallrohres zur Dachentwässerung und dem Bodenablauf der befestigten Freifläche im Dachgeschoss überein, so dass davon ausgegangen werden kann, dass hier die Ursache des Nasseschadens liegt und der Wassereindrang nicht (nur) durch Hangwasser verursacht wird.

Sowohl in den Wänden als auch teilweise im Gewölbe findet sich gewachsener Fels. Der im Falle eines Abbruch erhalten werden müsste und über die vorhandene Hoffläche aufsteht.



Boden aus Fels



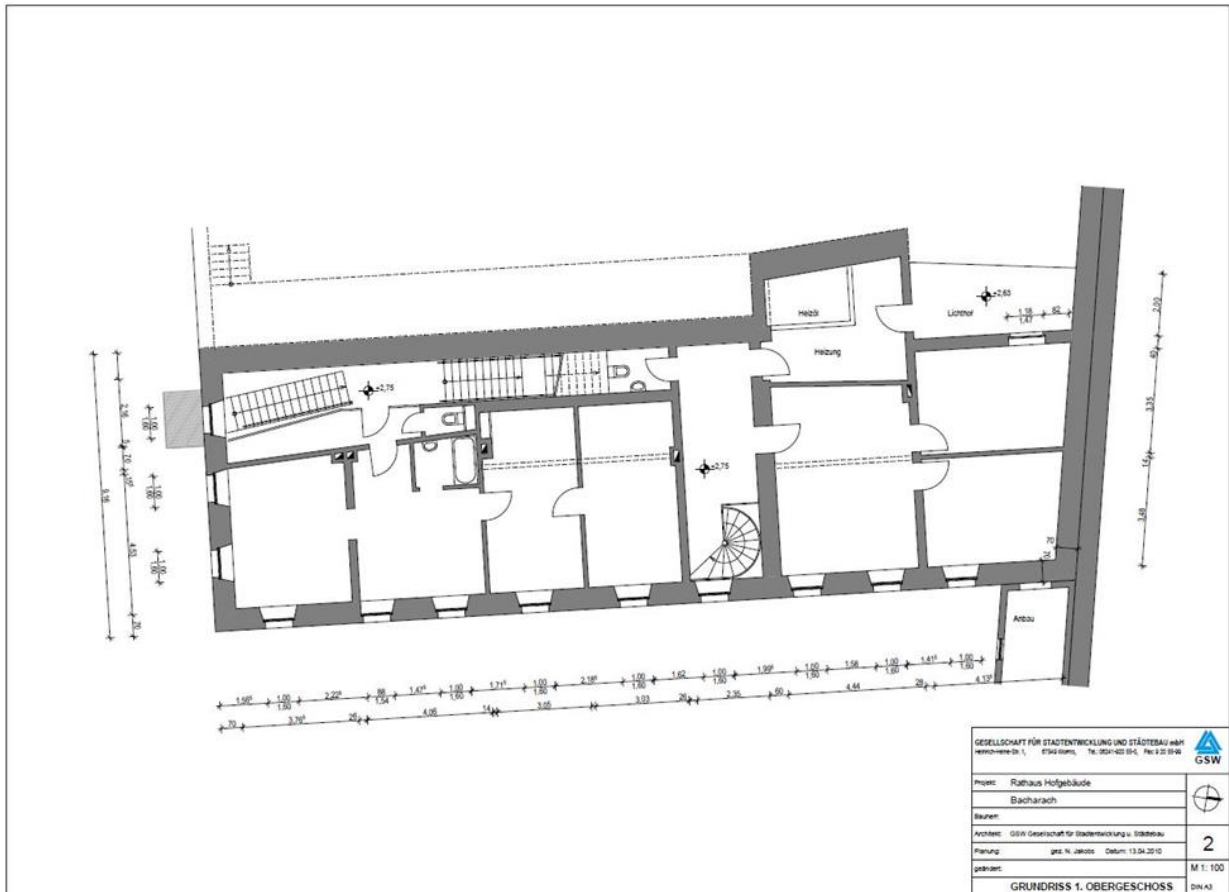
Fels im Bereich der Schildwand

Der Boden des nördlichen Gewölbekellers besteht überwiegend aus Fels.



Abmauerung eines Ganges in den Hang





Grundriss Obergeschoss Bestand



Südliches Treppenhaus ins Dachgeschoss



nördliche Wendeltreppe

Das rückwärtige Gebäude wird nach wie vor getrennt über zwei Treppenanlagen erschlossen. Die ehemalige Wendeltreppe des südlichen Treppenhauses wurde durch eine einläufige, bis ins Dachgeschoss führende Treppenanlage ersetzt, die gleichzeitig einen klimatischen Puffer zum Hang bildet und die Wohnräume durch einen „Luftraum“ vom Berg trennt.



Badezimmer OG Wohnung links



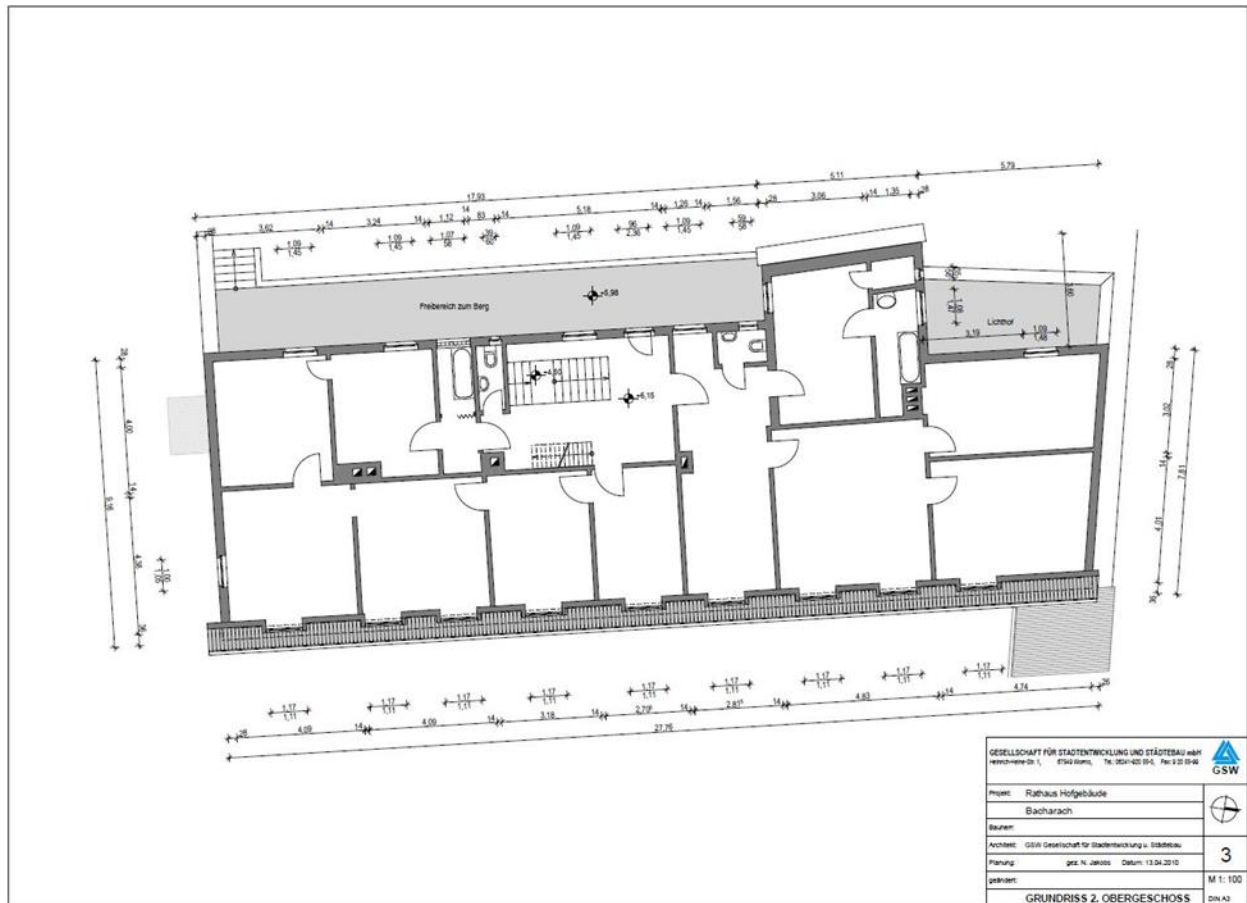
Feuchteschäden Wände OG Wohnung link

Die Räume auf der linken Gebäudeseite stehen komplett leer und sind im derzeitigen Zustand nicht benutzbar.



Räume Geschichtsverein

Im nördlichen Trakt des Obergeschosses werden drei Räume durch den Bacharacher Geschichtsverein genutzt.



Grundriss Dachgeschoss Bestand



Ungenutzter Wohnraum im Dachgeschoss

Der linke Teil des Dachgeschosses steht vollkommen leer und ist im derzeitigen Zustand auch nicht benutzbar. Die Wohnung im rechten Teil bewohnt 1 Person.



## Hangseitige Außenwand / Stützmauer

Das Rathaus-Rückgebäude steht parallel zum Hang. Die westliche Außenwand im Keller und im Obergeschoss ist dient gleichzeitig als Stützwand und zur Hangsicherung. Durch die asymmetrische Dachform steht die Außenwand im Dachgeschoss mit Abstand zum Gelände.



Natursteinmauer zwischen Hang und Gebäude



Terrasse im Dachgeschoss zwischen Gebäude und Hang



Bergseitige Außenwand im Treppenhaus mit Verkleidung



Wasserschaden im Treppenhaus

## Zustand der Fassade



Fassade südlicher Teil



Kellereingang



Fassade nördlicher Teil

Die Fassade hat umfassenden Sanierungsbedarf. Die Fenster wurden in den vergangenen Jahren bereits teilweise erneuert und ersetzt. Die Sandsteingewände sind in sehr schlechtem Zustand.

## Dachkonstruktion und Dach



Dachkonstruktion von 1950

In den 50er Jahren des vergangenen Jahrhunderts wurde das Dach komplett erneuert. Die Holzkonstruktion ist im Wesentlichen intakt.



Schäden Dacheindeckung



Schiefereindeckung Brgseite von 1950

Auch die Schiefereindeckung ist insgesamt in einem ordentlichen Zustand, Schäden sind lediglich in geringem Umfang vorhanden.



Kamin

Durch die schlechten Anschlüsse und Abdeckungen der Kamine kann Wasser eindringen und Schäden verursachen.

### **Sanierungskonzept:**

Die Sanierung des rückwärtigen Gebäudes zielt darauf ab, die derzeit nicht genutzten Flächen wieder verwendbar zu machen und preiswerten Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig sollen die übrigen Flächen dem heutigen Standard an zeitgemäßes Wohnen angepasst werden.

Durch die Beseitigung des Leerstandes können zusätzlich 3 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche geschaffen werden. Entsprechend der für Bacharach maßgeblichen Fördermietenstufe 4 mit 5,35 € / m<sup>2</sup> wäre hier ein jährlicher Mietertrag von 10.272,00 € zu erzielen zuzüglich ggf. der Anpassung der Miete für die sanierten Flächen (Wohnung Bestand 102 m<sup>2</sup> / Räume Geschichtsverein 62 m<sup>2</sup>). Derzeit wird hierfür eine Miete von 330,00 € / Monat erhoben, ein zusätzlicher Ertrag nach Sanierung von 2.588,40 € / Jahr ist daher möglich.

Weitere Ziele sind die Fassadensanierung sowie die Beseitigung der Ursachen und Schäden des eindringenden Wassers.

Eine Nutzung des Kellers sowie ein Ausbau des Speichers sind nicht vorgesehen.

**Abbruch:**

Die Kosten für den Abbruch des Gebäudes sind zum jetzigen Zeitpunkt nur unvollständig zu erfassen durch den Standort des Gebäudes parallel zum Hang und dessen Funktion als Hangsicherung.

Sowohl bei der Sanierungsmaßnahme „Posthof“ in der Oberstraße und dem damit verbundenen Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen als auch beim Abbruch eines Anwesens auf dem jetzigen Parkplatz der ehemaligen Volksbank in der Blücherstraße waren umfangreiche und kostenintensive Maßnahmen zur Hangsicherung notwendig.



Hangsicherung Parkplatz ehemalige Volksbank.

Es ist daher davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Fall umfangreiche Abstütz- und Hangsicherungsmaßnahmen erforderlich werden könnten, wenn durch das Wegnehmen des Gebäudes der Gegendruck auf die hangseitige Stützwand und damit die Standsicherheit der Mauer entfällt. **Eine kostenmäßige Erfassung dieser Maßnahme ist jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, sondern erfordert weiterführende Untersuchungen. Es wird daher empfohlen, zur weiteren Begutachtung das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Abteilung Ingenieurgeologie, hinzuzuziehen.**

Nicht in der Kostenschätzung erfasst sind auch ggf. erforderlich werdende Abspriessungen / Unterfangungen von nördlich anschließenden Gebäuden / Gebäudeteilen.



In der Kostenschätzung sind daher nur die reinen Abbruchkosten des Gebäudes sowie die Verfüllung und Pflasterung des Hofes erfasst. Die Erschwernis durch die schwer zugängliche Lage des Gebäudes im Hof des Rathauses sowie durch den teilweise in den Bruchsteinmauern, Böden und Gewölben vorhandenen Fels sind eingerechnet.

Die durch den Abbruch entstehende Freifläche könnte zur Vermietung von Stellplätzen an private Nutzer verwendet werden. Hier wäre die Herstellung von ca. 8 Parkplätzen möglich. Bei einer Miete von 20,00 € / Stellplatz / Monat (entspr. Derzeitiger Miete) ergibt sich ein Jahresertrag von 1.920,00 €.

### Gegenüberstellung Sanierung / Abbruch:

	<b>Kosten</b>	<b>mögl. Einnahmen</b>
Sanierung des Gebäudes:	695.000,00 €	12.800,00 € / Jahr
Abbruch des Gebäudes: (ohne Hangsicherung etc)	385.000,00 €	1.020,00 € / Jahr
Differenz:	310.000,00 €	11.780,00 € / Jahr

In der Gegenüberstellung zeigt es sich, dass den Mehrkosten von 310.000 € für eine Sanierung im Vergleich zum Abbruch auch Mehreinnahmen von 11.780,00 € / Jahr gegenüberstehen (bei Zugrundelegung der günstigsten geschätzten Abbruchkosten ohne Maßnahmen für die Hangsicherung).

**Die Stadt Bacharach kann jedoch weder die Sanierung noch den Abbruch aufgrund ihrer Finanzlage aus eigenen Mitteln durchführen.** Ohne eine Bezuschussung der Maßnahme mit Städtebaufördermitteln und -bei Sanierung- ggf. zusätzlichen Geldern der ISB wird der Leerstand bestehen bleiben und der Bauzustand wird sich rapide verschlechtern bis zum Verfall des Gebäudes. Auch hier muss aus der Erfahrung mit der allgemein im Mittelrheintal und speziell auch in Bacharach vorhandenen Hangproblematik darauf hingewiesen werden, dass bei einem Verfall der Bausubstanz auch die Funktion des Gebäudes zur Hangsicherung in Mitleidenschaft gezogen werden wird.

Worms, den 09.01.2018