P R O T O K O L L

Gaus-Haus, Gesprächstermin Runder Tisch
am Montag, 12.10.2015, 17.00 Uhr, im Ratsaal altes Rathaus

Teilnehmer:
BM Markus Hollemann
C. Müller, J. Wangler (Bauamt)
Hr. Hölken von der Firma Hölken & Berghoff GmbH aus Vörstetten,
B. Nübling, R. Wöhrlin (GR),
D. Geuenich (AKVD),
J. Euchenhofer, Hr. Möhlen (Förderverein für das Gaus Haus)
H. Knöller, R. Zimmermann, (Heimat- und Geschichtsverein, HuGV),

Protokoll:
R. Zimmmermann

Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 18:55 Uhr

BM Hollemann begrüßt die Anwesenden mit der Feststellung, dass von Treffen zu Treffen immer weniger Teilnehmer zu verzeichnen sind. Über die Gründe kann spekuliert werden. Er hebt hervor, dass alle Änderungswünsche, die nach dem letzten Treffen vom HuGV an die Verwaltung herangetragen wurden, in drei modifizierte Varianten 1a, 2a und 2b eingearbeitet und aus den Varianten 1 und 2 des letzten Treffens vom 27.7.2015 weiterentwickelt sind. Ziel dieses Treffens sollte es sein, dass sich die Teilnehmer auf wenige Varianten einigen, die dann als Empfehlungen an den Gemeinderat weitergegeben werden können.

Er berichtet kurz über das Public Viewing der Bäckerei Dick am Nachmittag und ihren Erfolg beim Wettstreit mit einer Kölner Bäckerei um „Deutschlands besten Bäcker".

Zum Todesfall des früheren Bürgermeister Dennig gibt er bekannt, dass die Trauerfeier am Freitag 16.10.2015, um 10:30 Uhr in der ev. Georgskirche stattfinden wird.

Dann gibt er das Wort an Hr. Hölken weiter.

Einleitend in seiner Präsentation benennt Hr. Hölken allgemeine Maßnahmen zur Sanierung des Gaus Haus, die nach seiner Ansicht notwendig sind:
- Allgemeine und substanzerhaltende Sanierungen
- Sanierungen und Umbauten für die Nutzung des Gebäudes im Erdgeschoß
- Keine spezielle Nutzung im Untergeschoß und im Dachgeschoß
- Entwicklung von Varianten mit unterschiedlichen Ausstattungen

Da drei Anwesende am letzten Runden Tisch nicht teilgenommen hatten, gibt Hr. Hölken eine kurze Wiederholung zum Status des Gebäudebestands und seiner Bauschäden und präsentiert dazu entsprechende Fotos:
- undichtes Dach,
- Feuchteschäden am Dach und dessen Tragewerk,
- Holzwerkschäden an der Dachkonstruktion und am Fachwerk,

- teilweise ausgebrochene Gefache in der Decke,
- unebener Lehmboden im Keller,
- im EG nicht fachgerechte Innendämmung.

Für die Sanierung werden drei modifizierte Varianten 1a, 2a und 2b vorgestellt, die sich in Umfang und den Kosten unterscheiden. Sie wurden aus den Varianten 1 und 2 des letzten Treffens am 27.7.2015 weiter entwickelt, indem die Ergebnisse dieses Treffens berücksichtigt und eingearbeitet wurden. In allen Varianten ist das Paket Sanierung des Daches (inkl. Holzkonstruktion) mit gleichem Kostenanteil enthalten (ca. 50 TEUR)

In der folgenden Tabelle sind die Varianten in einer groben Übersicht dargestellt. Für eine ausführliche Darstellung wird auf die Präsentation der Hölken & Berghoff GmbH verwiesen, die diesem Protokoll wieder als Anlage beigefügt ist.

Variante 1a	
Substanzerhaltende Maßnahmen im gesamten Gebäude	▪ Sanieren von Schadstellen in Kellerdecke und Stützen im Keller ▪ Sanieren von schadhaften Holzbalken der Außenfassade EG und OG ▪ Sanierung der Dachkonstruktion und der Dachdeckung ▪ Neue Fenster und Außentüren EG und UG ▪ Erneuerung und Einbau einer kapilaraktiven Innendämmung im EG
Keller UG	▪ Egalisieren des vorhandenen Bodens, Pflasterboden neu ▪ Ausbau der Lattenwände ▪ Museale Nutzung (Historischer Weinkeller o.ä.) erfordert einen Notausstieg mit Geländer (H 1,20 x B 0,90) und Treppe im Außenraum ▪ Beleuchtung für die o.g. Nutzung
EG	• Entkernen der Zwischenwand östlicher Raum 1 zu Raum 2 • Ausbau der Treppe ins Dachgeschoß, Einbau Einschubtreppe • Einbau eines WCs und eines Abstellraums • Rückverlegung der Wand im Eingangsbereich • Neue Fußböden Eiche Dielen/Unterbau • Anstriche Wände, Decken, Türen • Einbau Heizkörper mit Rohrnetz • Elektroinstallation einschließlich Beleuchtung ▪ Behindertengerechter Zugang durch Anbau eines Hublifts an rückwärtiger Tür macht Verbreiterung der Tür und Podest für rollstuhlgerechten Zugang (1,50 x 1,50) notwendig (WC-Nutzung für Rollstuhlfahrer im Toilette Container)
DG	• Ergänzende Dämmung auf Boden • Einbau Technikraum, Heizung. Alternativ: Weiterbetrieb der bestehenden Elektro Nachtspeicherheizung, Abbau, Aufbau & evtl. Reparaturen an bestehender Heizung ergibt

	Minderkosten von ca. 9.000,- €
Kosten (brutto)	Gesamtkosten: **434.953,00 €** Denkmalpflegerischer Aufwand geschätzt: **42.000,00 €**

Auf die Frage von Hr. Euchenhofer, ob die nach Entkernen der Zwischenwand von Raum 1 und Raum 2 notwendigen Stützpfeiler nicht durch einen Stahlträger ersetzt werden können, antwortet Hr. Hölken, dass ein Stahlträger aus denkmalpflegerischen Gründen nicht erlaubt ist und die Höhe zur Decke von 2 m durch einen Unterzug auf 1,80 m verkleinert würde.

Zur Alternative „Weiterbetrieb der bestehenden Elektro-Nachtspeicherheizung" merkt Hr. Hölken an, dass die Geräte etwa 20 Jahre alt sind. Der für die Sanierungsarbeiten notwendige Abbau und Wiederaufbau, sowie der Unterhalt sind Kosten, sodass sich im Vergleich zu einer neuen Heizungsanlage allenfalls Minderkosten von . 9.000,- € ergeben.

Hr. Knöller gibt zu bedenken, ob unter kostentechnischen Aspekten und unter Berücksichtigung der relativ geringen und zudem kurzzeitigen Nutzung über das Jahr hinweg eine Elektroheizung (auch mit Ökostrom betrieben) mit Heizörpern in jedem EG- Raum kombiniert mit einem Durchlauferhitzer in der Küche zur Warmwasseraufbereitung nicht wirtschaftlicher ist als die bestehende Elektro Nachtspeicherheizung oder eine neue Gasheitzung. In allen Heizungsvarianten muß eine Temperatur-Regelung verhindern, dass über die Innentemperatur Frostschutzsicherheit gewährleistet ist.

BM Hollemann und Hr. Hölken bestätigen diese Notwendigkeit zur Frostschutzsicherheit und werden die Frage nach der Wirtschaftlichkeit an Hr. Hank (Energieberater) weitergeben.

Variante 2a	
Substanzerhaltende Maßnahmen im gesamten Gebäude	wie Variante 1
Keller UG	• Egalisieren des vorhandenen Bodens • Ausbau Lattenwände • Einbau eines Raums für Heizung, Hausanschlüsse u.a. • Einbau Gasheizung. Alternativ: Weiterbetrieb der bestehenden Elektro Nachtspeicherheizung, Abbau, Aufbau & evtl. Reparaturen an bestehender Heizung ergibt Minderkosten von ca. 9.000,- € • Bei Gasheizung wird der Kamin mit innenliegendem Metallrohr genutzt
EG	• Entkernen der Zwischenwand Raum 1 zu Raum 2 • Öffnung von Wänden im Eingangsbereich • Ausbau der Treppe ins Dachgeschoß, Einbau Einschubtreppe • Einbau WCs Damen und Herren, Versatz einer bestehenden Wand • Einbau zweite Tür Hauptraum zur Teeküche • Neue Fußböden Eiche Dielen/Unterbau • Anstriche Wände, Decken, Türen • Einbau Heizkörper mit Rohrnetz

	• Elektroinstallation einschließlich Beleuchtung
DG	Ergänzende Dämmung auf Boden
Kosten (brutto)	Gesamtkosten: **373.298,00 €** Denkmalpflegerischer Aufwand geschätzt: **39.000,00 €**

Auf die Frage von Hr. Euchenhofer und Hr. Möhlen nach der Art der Gasheizung antwortet Hr. Hölken: faktisch ein an der Wand montierter Brenner in der Größe eines Kühlschranks mit Warmwasser leitenden Rohren zu den Heizkörpern. Der Platzbedarf ist relativ gering, sodass der Heiz- und Technikraum auch kleiner ausfallen könnte. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Versorgunsganschlüsse im Südwest-Eck des Hauses liegen und der vorhandene Kamin in der Mitte des Hauses.

Hr. Möhlen fragt, ob der Schuppen auf der Südseite entfernt werden könnte, um Platz für den Hublift zu schaffen. Dies wird von Hr. Hölken verneint, da der Schuppen an der „falschen Stelle" und nicht auf Höhe der südseitigen Eingangangstür liegt.

Variante 2b	ist ein Mix aus 1a und 2a
Substanzerhaltende Maßnahmen im gesamten Gebäude	wie Variante 1
Keller UG	wie Variante 1
EG	• Entkernen der Zwischenwand von Raum 1 zu Raum 2 • Öffnung von Wänden im Eingangsbereich • Ausbau der Treppe ins Dachgeschoß, Einbau Einschubtreppe • Einbau WCs Damen und Herren, Versatz einer bestehenden Wand • Einbau zweite Tür Hauptraum zur Teeküche • Neue Fußböden Eiche Dielen/Unterbau • Anstriche Wände, Decken, Türen • Einbau Heizkörper mit Rohrnetz • Elektroinstallation einschließlich Beleuchtung
DG	• Ergänzende Dämmung auf Boden • Einbau Technikraum, Heizung. Alternativ: Weiterbetrieb der bestehenden Elektro Nachtspeicherheizung, Abbau, Aufbau & evtl. Reparaturen an bestehender Heizung ergibt Minderkosten von ca. 9.000,- €
Kosten (brutto)	Gesamtkosten: **401.973,00 €** Denkmalpflegerischer Aufwand geschätzt: **39.000,00 €**

Hr. Zimmermann fragt nach der Beschaffenheit des Kellerbodens im Bereich des Technikraums und im restlichen Kellerbereich und nach dem Mehraufwand, wenn der Heiz- und Technikraum ins DG platziert wird. Die Antwort von Hr. Hölken: Pflaster im Kellerbereich, Betonboden im Technikraum. BM Hollemann und Hr. Hölken sehen Mehraufwand, wenn der Heiz- und Technikraum im DG platziert wird. Eine Gastherme für die Heiztechnik im DG bedeutet auch erhöhte Aufwände für den Brandschutz im DG, was wiederum den Anteil an den Sanierungskosten vergrößert.
-> siehe Kostenbausteine

Um mögliches Einsparpotential sehen zu können zeigt Hr. Hölken eine Übersicht über die Kostenbausteine.

Kostenbausteine geschätzt	in Summe €
Barrierefreier Zugang	34.160,00
Museale Nutzung des Kellers	27.657,00
Trockenlegung der Kelleraußenwände	44.627,00
Mehrkosten bei Verlagerung der Technik vom UG ins DG	4.850,00
Minderkosten Einschubtreppe zu neuer Geschoßtreppe	-18.666,00
Kosten für vorgezogene Dachsanierung	41.145,00
Nebenkosten für das Gesamtobjekt, Durchplanung, Genehmigungen, u.a, zur Durchführung der Vorabmaßnahme	41.000,00

Im weiteren Verlauf der Diskussion um Einsparmöglichkeiten wiederholt BA-Leiter Müller seine Aussage vom letzten Runden Tisch, dass 85% der Gesamtkosten förderfähig sind, davon 60% aus Landesfördermitteln, d.h. dass etwa 51 % der Gesamtkosten inkl. Konzeptstudie förderfähig sind.

BM Hollemann verweist darauf, die 51% eine „Hausnummer" ist und verweist darauf, dass etliche andere kostenintensive Projekte derzeit mit hoher Priorität anstehen, wie z.B. Schulumbau, Schaffen von Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende, Sanierung des Holzdecks am KUB. Gelder für anstehende Projekte müssen zudem vorfinanziert werden. Angesichts der anstehenden Aufgaben und der Haushaltslage werden die in den Varianten dargestellten Maßnahmen nur im Laufe der Zeit zu realisieren sein. Er kann nicht versprechen, dass im nächsten Haushalt etwa 440.000 € für das Gaus Haus zur Verfügung stehen.

Hr. Euchenhofer bedankt sich bei Hr. Hölken und verliest eine vorbereitete Rede.

Hr. Knöller gibt zu bedenken, dass jede Maßnahme zur Sanierung des Gaus Haus mit Steuergeldern finanziert wird. Er dringt auf eine „minimalistische Lösung", wie z.B.

- eine Toiletten mit zusätzlichem Urinal sollte ausreichen,
- bei „temporärer Nutzung" ist ein barrierefreier Zugang verzichtbar
- eine Heizung, die bei geringer Nutzung wirtschaftlich zu betreiben ist und auch Frostschutzsicherheit gewährleistet

BM Hollemann und Hr. Hölken verweisen darauf, dass bestimmte Dinge fix und notwendig sind. So sind substanzerhaltende Maßnahmen unbedingt notwendig. Unterlassene Maßnahmen dieser Art wären auf längere Sicht Geldverschwendung. Abstimmungen mit der Denkmalpflege sind zudem Pflicht.

Auf die Frage, was unter „nicht fachgerechter Dämmung" im EG zu verstehen ist, antwortet Hr. Hölken, dass es Sanierungen gibt, die Gebäude über die Jahre hinweg kaputt machen. Dies geschieht oft, gerade auch bei Fachwerkhäusern, durch Feuchtigkeit, die nicht entweichen kann, was großen Substanzschaden zur Folge hat.

Hr. Geuenich spricht das Thema Nutzungskonzepte an. Er sieht keine Möglichkeit weiter vernünftig über „Varianten" zu diskutieren, solange es keine klaren Vorstellungen zur Nutzung der Räumlichkeiten gibt.

BM Hollemann weist daraufhin, dass beide, der Förderverein und der HuGV ihre Vorstellungen zur Nutzung des Gaus-Haus in einem Nutzungskonzept dokumentiert haben, welches allen Teilnehmern der Runde bekannt ist. Allen ist klar, dass Förderung nur gewährt wird, wenn das Nutzungsrecht bei der Gemeinde als Eigentümer liegt und die Räume der Öffentlichkeit zugänglich sind. Er hat ein statement (per email) des ersten Vorsitzenden des HUGV J. Müller Bremberger, welches besagt, dass dem HuGV klar ist, dass er kein Alleinnutzungsrecht erhält. Mit der gängigen Sanierungspraxis und der Rechtsauffassung im Lande sei es m.E. jedoch zu vereinbaren, dass der HUGV eine (eingeschränkte) Bewirtschaftungsfunktion übernehmen kann, der Zugang zu den Räumen im Erdgeschoss grundsätzlich jedem Verein ermöglicht und der Keller einer musealen Nutzung zugeführt wird ähnlich wie die Scheune am Heimethues. So sei es mit dem im RP zuständigen Sachbearbeiter erörtert worden.

BM Hollemann verabschiedet sich gegen 18:25 und übergibt die Moderation an BA-Leiter Müller

Auf die Frage von Hr. Wöhrlin, ob die Maßnahmen in einzelne Schritte trennbar sind und die Fördergelder in Paketen abgefordert werden können, antwortet BA-Leiter Müller, dass schon ein Gesamtkonzept vorliegen muss, welches aber in Phasen unterteilbar ist.

Hr. Möhlen bringt den Keller im Gaus Haus als möglichen Lagerplatz für das Geschirr, das vom HuGV und den Landfrauen bei Hocks auf dem Festplatz genutzt wird, in die Diskussion. Der Vorschlag wird von einigen Teilnehmern strikt abgelehnt. Trotz Lagerung in Kunststoffkisten mit Deckel ist die Gefahr von Schimmelbildung gegeben und deshalb nicht akzeptabel.

Die weitere Diskussion fokussiert sich auf den Begriff „museale Nutzung" im Keller des Gaus Haus. BA-Leiter Müller gibt zu bedenken,

- dass es für den Keller keinen barrierefreien Zugang gibt,
- dass der Keller historisch bedingt ein „Erdkeller" wie in vielen anderen Bauernhäuser ist und eine „museale Nutzung" durch die Feuchtigkeit eingeschränkt ist,
- falls ein musealer Nutzen nicht gewollt ist, dann auh der Notausgang entfallen kann

Hr. Hölken sieht den Keller bei „musealer Nutzung" eher als einen Rahmen, der öffentlich nutzbar ist, in dem jedoch nur feuchtigkeitsunempfindliche Exponate ausgestellt werden können.

Hr. Zimmermann versucht die Diskussion um den Begriff etwas zu entkrampfen und zu erklären, dass der Begriff offensichtlich etwas überzogen ist und Missverständnisse erzeugen kann. Angesichts der Raumgröße sollte man den Begriff nicht überstrapazieren. Dahinter stehen diverse Ideen des HuGV den Raum zu Ausstellungen von Exponaten zu einem bestimmten Themenkreis zu nutzen. Ein Themenkreis könnte z.B. „Die Geschichte des Denzlinger Weinanbaus" sein.

Es ist auf keinen Fall daran gedacht – so wie in der Diskussion zuvor moniert – einen weiteren „Weinkeller" museal zu installieren und zu präsentieren.

BA-Leiter Müller gibt zu bedenken: Wenn der Gemeinderat hinsichtlich einer musealen Nutzung überzeugt werden soll, muss es ein konkretes Konzept zur musealen Nutzung geben.

B. Nübling schlägt vor, mit der Dachsanierung als ersten Sanierungs-Schritt in den Gemeinderat zu gehen. BA-Leiter Müller unterstützt den Vorschlag, die Dachsanierung als notwendigen ersten Schritt und erste Sanierungs-Maßnahme vorzuziehen. Dieser Schritt würde folgende Kostenbausteine umfassen:

- Kosten für vorgezogene Dachsanierung geschätzt 41.145 €
- Nebenkosten für das Gesamtobjekt, Durchplanung, Genehmigungen, u.a, zur Durchführung der Vorabmaßnahme 41.000 €

Die Frage von Hr. Zimmermann, ob die Verlegung der Rohre bei einer Variante mit Heiztechnik im DG für die Dachsanierung irgendeine Relevanz haben, wird von Hr. Hölken verneint. Somit wäre eine Dachsanierung unabhängig von der später realisierten Sanierungsvariante für das Gebäude.

BA-Leiter Müller kündigt an, dass die drei Varianten 1a, 2a und 2b in den Gemeinderat gehen, mit dem Hinweis, dass die angegebenen Kosten Schätzungen sind.

Er bedankt gegen 18:55 Uhr für den heutigen Austausch bei allen Teilnehmern der Runde und beendet die Sitzung.

Roland Zimmermann

Kopie des Protokolls an
- alle Teilnehmer des Runden Tisches
- Bauamt, Herrn Müller, z.K.
- Hauptamt, Herrn Sillmann, z.K.