Beratungsvorlage:	☐ der öffentlichen ORW-Sitzung	TOP	am
	☐ der öffentlichen ORE-Sitzung	TOP	am
	☒ der öffentlichen BA-Sitzung	TOP 9.1	am 10.11.2026
	☒ der öffentlichen GR-Sitzung	TOP	am 17.11.2026

TOP:

Sanierung und Umbau des Rathauses - Beratung und Beschlussfassung über die Sanierung des Rathaus-Daches und Installation einer PV-Anlage auf dem Rathaus-Dach

Sachverhalt:

Im Zuge der Planungen für den Rathaus Umbau kam die Frage auf, ob es nicht sinnvoll wäre, auf dem Hauptdach des Rathauses eine PV-Anlage zu errichten. Die Errichtung einer PV-Anlage auf dem Bürgersaal-Dach scheidet nach Prüfung durch das Planungsbüro insbesondere aufgrund der schlecht geeigneten Dachform aus.

Um eine PV-Anlage auf dem Rathaus-Hauptdach installieren zu können, wäre es jedoch aus statischen Gründen erforderlich, dieses zu ertüchtigen. Grundsätzlich ist das Dach nicht mehr im besten Zustand, so dass man mittelfristig Geld für die Sanierung investieren müsste. Der Aspekt der Förderung im Rahmen des Sanierungsgebietes und der Erzeugung von regenerativem Strom, der direkt verwendet werden kann, spricht aus Sicht der Verwaltung für die Sanierung zum jetzigen Zeitpunkt. Durch die geplante Klimatisierung des Rathauses entsteht auch ein zusätzlicher nicht unerheblicher Bedarf.

Die Sanierung des Hauptdaches wäre wie oben dargestellt im Zuge der Städtebauförderung (Sanierungsgebiet Ortsmitte läuft bis zum 30.04.2028) mit 60% förderfähig. Die Kosten für die Sanierung und Ertüchtigung des Daches liegt gemäß der beigefügten Kosteneinschätzung bei ca. 310.000,- Euro netto. Lediglich die Kosten für die PV-Anlage wären vollständig von der Gemeinde zu tragen (ca. 27.000,- Euro netto).

Der Aufstockungsantrag für das Programmjahr 2027 zum Sanierungsgebiet wurde bereits vorbehaltlich der Zustimmung zu dieser Maßnahme im Gemeinderat am 20.10.2026 beschlossen. Die Maßnahme wäre somit bereits für die Förderung vorgesehen und eingeplant.

Mit dieser Maßnahme würde man einen weiteren Schritt bei der Erzeugung von regenerativer Energie machen. Außerdem würde man einen nicht unerheblichen Teil gefördert bekommen, was in der Zukunft nicht unbedingt mehr der Fall wäre.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt, der Sanierung des Rathaus-Daches inklusive der Installation einer PV-Anlage zuzustimmen.

AZ 043.12

Kostenschätzung Hauptdachsanierung Rathaus

Projekt:	Rathaus Stegen, Hauptdachsanierung
Bauherr:	Gemeinde Stegen, Dorfplatz 1, 79252 Stegen
Datum:	08.10.2026 JK/FF
Hinweis:	

Kosteneinschätzung
Dach Sanierung Hauptdach mit PV

KG 100	**Grundstück**	**- €**
KG 200	**Herrichten und Erschließen**	**- €**
KG 300	**Bauwerk - Baukonstruktionen**	**245.000,00 €**
KG 400	**Bauwerk - Technische Anlagen**	**26.900,00 €**
KG 500	**Außenanlagen**	
KG 600	**Ausstattung und Kunstwerke**	
KG 700	**Baunebenkosten**	**64.234,45 €**
	Gesamtbaukosten netto	**336.134,45 €**
	Zuzüglich der gesetzlichen MwSt. von derzeit 19%	**63.865,55 €**
	Gesamtbaukosten brutto	**400.000,00 €**

Grundlage für die Kosteneinschätzung ist die Bestandspläne Rathaus und die Projektierung PV - Anlage vom 09.09.2026.
Das ursprünglich als Flachdach ausgeführte Hauptdach wurde nach vorliegenden Erkenntnissen vor 1990 mit einer geneigten Kaltdachkonstruktion überbaut und mit Faserzementplatten eingedeckt. Aufgrund des Baualters wird für die Kosteneinschätzung vorsorglich davon ausgegangen, dass die vorhandenen Faserzementplatten asbesthaltig sind. Eine abschließende Bewertung ist durch eine Schadstoffuntersuchung vorzunehmen.
Im Zuge der Dachsanierung ist der vollständige Rückbau der bestehenden Dacheindeckung einschließlich der erforderlichen Nebenarbeiten sowie die Herstellung einer neuen Dacheindeckung vorgesehen. Als mögliche Ausführungsvarianten werden eine Ziegeleindeckung beziehungsweise eine Metall-/Trapezblecheindeckung betrachtet.
Die bestehende Dachkonstruktion ist hinsichtlich der neuen Dacheindeckung sowie der zusätzlichen Lasten aus der geplanten PV-Anlage statisch zu überprüfen. Erforderliche Verstärkungsmaßnahmen sind in der Kosteneinschätzung zunächst mit einem vorläufigen Kostenansatz berücksichtigt.

446 m²	Dachfläche
1.000 m²	Gerüst
81,5 m	Traufe Rinne
28m²	Höhenversatz
24,5 m	Wandandschluss
81,5 m	Schneefang

KG 100 Grundstück

Das Grundstück ist im Eigentum der Bauherrschaft.
Hierfür werden keine Kosten in Ansatz gebracht. - €

KG 100 Grundstück	netto	**- €**

KG 200 Herrichten und Erschließen

Öffentliche Erschließung
entfällt - €

KG 200 Herrichten und Erschließen	netto	**- €**

Kostenschätzung Hauptdachsanierung Rathaus

Projekt: Rathaus Stegen, Hauptdachsanierung
Bauherr: Gemeinde Stegen, Dorfplatz 1, 79252 Stegen
Datum: 08.10.2026 JK/FF
Hinweis:

KG 300 - Bauwerk - Baukonstruktionen

1. Gerüstarbeiten

1.	**Gerüstarbeiten**				**39.300,00 €**
1.1	Fassaden-/Dachfanggerüst inkl. Schutznetz, Treppenaufgänge und Zulagen	39,30 €	1000,0 m²	39.300,00 €	

2. Abbruch- und Demontagearbeiten

2.1	**Abbruch- und Demontagearbeiten Dach**				**89.726,92 €**
2.1	Rückbau Faserzement-Dacheindeckung inkl. Entsorgung und Asbestzuschlag	140,00 €	446,00 m²	62.440,00 €	
2.2	Rückbau Dachrand, Lattung, Bleche, Rinnen, Schneefang und Nebenarbeiten	27.286,92 €	1,00 psch	27.286,92 €	

3. Dachdeckerarbeiten

3.1	**Dachdeckerarbeiten**				**115.973,08 €**
3.1	Unterdeckbahn inkl. Konter- und Traglattung	33,40 €	446,00 m²	14.896,40 €	
3.2	Baustelleneinrichtung, Wetterschutz, Statik und vorläufige Ertüchtigung Dachkonstruktion	16.000,00 €	1,00 psch	16.000,00 €	
3.3	Neue Dacheindeckung inkl. First-, Grat- und Walmzuschläge	101,58 €	446,00 m²	45.304,68 €	
3.4	Traufausbildung und Dachrinne inkl. Einhang-/Tropfbleche	122,80 €	81,06 m	9.954,17 €	
3.5	Fallrohre inkl. Stutzen, Standrohre und Formteile	67,81 €	60,00 m	4.068,60 €	
3.6	Bekleidung aufgehende Fläche / Höhenversatz	225,00 €	28,00 m²	6.300,00 €	
3.7	Anschlüsse Höhenversatz inkl. Unterkonstruktion	172,14 €	24,42 m	4.203,66 €	
3.8	Schneefangsystem inkl. Eis-/Hagelstopper	103,00 €	81,06 m	8.349,18 €	
3.9	Dachdurchführungen, Blitzschutzanpassung und sonstige Nebenarbeiten	7.000,00 €	1,00 psch	7.000,00 €	
3.9	Rundung / Sonstiges	- 103,61 €	1,00 psch	- 103,61 €	

	KG 300 Bauwerk Gesamtsumme	**245.000,00 €**

Kostenschätzung Hauptdachsanierung Rathaus

Projekt: Rathaus Stegen, Hauptdachsanierung
Bauherr: Gemeinde Stegen, Dorfplatz 1, 79252 Stegen
Datum: 08.10.2026 JK/FF
Hinweis:

KG 400 -Technische Anlagen

440 Elektrische Anlagen

PV-Anlage mit 15.3 kWp und einer Batteriespeicherkapazität von 10,24 kWh

440	**Elektrische Anlagen**				**26.110,44 €**
442	Eigenstromversorgungsanlagen	20.436,00 €	1,00 psch	20.436,00 €	
444	Niderspannungsinstallationsanlagen	3.736,80 €	1,00 psch	3.736,80 €	
446	Blitzschutz - und Erdungsanlagen	635,00 €	1,00 psch	635,00 €	
449	Sonstiges zur KG 440	1.302,64 €	1,00 psch	1.302,64 €	
450	**Kommunikations-, sicherheits- und Informationstechnische Anlagen**				**789,56 €**
451	Telekommunikationsanlagen	342,00 €	1,00 psch	342,00 €	
457	Datenübertragungsnetze	365,40 €	1,00 psch	365,40 €	
459	Sonstiges zur KG 450	82,16 €	1,00 psch	82,16 €	
	KG 400 Technische Anlagen Gesamtsumme				**26.900,00 €**

KG 700 - Baunebenkosten

	Honorare für Architekt, SiGeKo, Schadstoffuntersuchung,Tragwerksplaner, Prüfstatiker, Vermesser, Haustechnikplaner, Brandschutzplaner, Bauphysiker, Akustikplanung, Abnahmen, Behördengebühren und sonstige Baunebenkosten einschließlich der Umbauzuschläge etc.				
	ca. 24 % aus	271.900,00 €			65.256,00 €
	Rundung			-	1.021,55 €
	KG 700 Baunebenkosten Gesamtsumme		**netto**		**64.234,45 €**

Zusammenfassung Kosten Umbau

KG 100	**Grundstück**	**- €**
KG 200	**Herrichten und Erschließen**	**- €**
KG 300	**Bauwerk - Baukonstruktionen**	**245.000,00 €**
KG 400	**Bauwerk - Technische Anlagen**	**26.900,00 €**
KG 500	**Außenanlagen**	**- €**
KG 600	**Ausstattung und Kunstwerke**	**- €**
KG 700	**Baunebenkosten**	**64.234,45 €**
	Gesamtbaukosten netto	**336.134,45 €**
	Zuzüglich der gesetzlichen MwSt. von derzeit 19%	**63.865,55 €**
	Gesamtbaukosten brutto	**400.000,00 €**