

Hintergrund: Die Sanierung des Alten Rathauses Kloppenheim

Oberstraße 11, 65203 Wiesbaden

Das Alte Rathaus in Kloppenheim wurde in den 1750er Jahren als zweigeschossiger Fachwerkbau errichtet. Spätestens seit 1817 wird das Gebäude als *Rath und Schulhaus zu Kloppenheim* erwähnt. Das mit einem Krüppelwalmdach gedeckte Gebäude verfügt über eine Teilunterkellerung die aufgrund der Geländetopographie straßenseitig als Bruchstein-Sockelgeschoss in Erscheinung tritt.



Abb. 1: Straßenansicht (vor 1980)



Abb. 2: Rathausschule (bis 1900)

Die letzte große Sanierungsmaßnahme fand in den 1980er Jahren statt. Hierbei wurde umfangreich in die Bausubstanz eingegriffen, wobei vor allem das historische Fachwerkgefüge im Erdgeschoss massiv verändert wurde.

Durch den in den Jahren 2014/15 geplanten Einbau eines barrierefreien WCs wurden im Rahmen der Planung erste Untersuchungen zum Zustand der Bausubstanz angestellt. Hierbei wurde ein in Teilen massiver Schädlingsbefall erkannt. Um weiterführende Aussagen zum Zustand des Gebäudes treffen zu können, wurden zusätzliche Bereiche freigelegt und in enger Abstimmung mit dem Ortsbeirat ein neues Raumkonzept entworfen. Wegen der Vorgaben des Denkmalschutzes sollte das historische Raumgefüge des Erdgeschosses erhalten werden, wodurch der ursprünglich angedachte Entfall des Mittelflores zugunsten großer Räume nicht umsetzbar war.

Im Ergebnis wurde ein Raumkonzept entwickelt, das dennoch den Wünschen des Ortsbeirates und weiterer Akteure vor Ort gerecht wird:

- Barrierefreier Zugang vom Ferrutiusplatz
- Neue Sanitäranlagen, darunter ein barrierefreies WC
- Jugendraum für die Mobile Jugendarbeit mit integrierter Küchenzeile
- Ein vergrößerter Vereinsraum mit angegliederter Küche

Durch die Neuordnung des Erdgeschosses haben sich die folgenden Arbeitsschwerpunkte ergeben:

- Komplett neue Infrastruktur (Heizung, Zu- und Abwasser, Strom, Datentechnik)
- Neue Holzfenster
- Neue Böden (Stirnholzparkett, Fliesen)
- Umfangreiche Putz- und Malerarbeiten
- Akustisch wirksame Decken
- Neue Einbauküchen

- Neue Beleuchtung und Sanitärausstattung
- Neue Pflanz- und Pflasterflächen

Nach erfolgter Planung und Kostenberechnung wurde im März 2022 durch die Stadtverordnetenversammlung dem Umbau und der Sanierung des Erdgeschosses zugestimmt. Die berechneten Kosten beliefen sich damals auf rund 800.000 Euro.

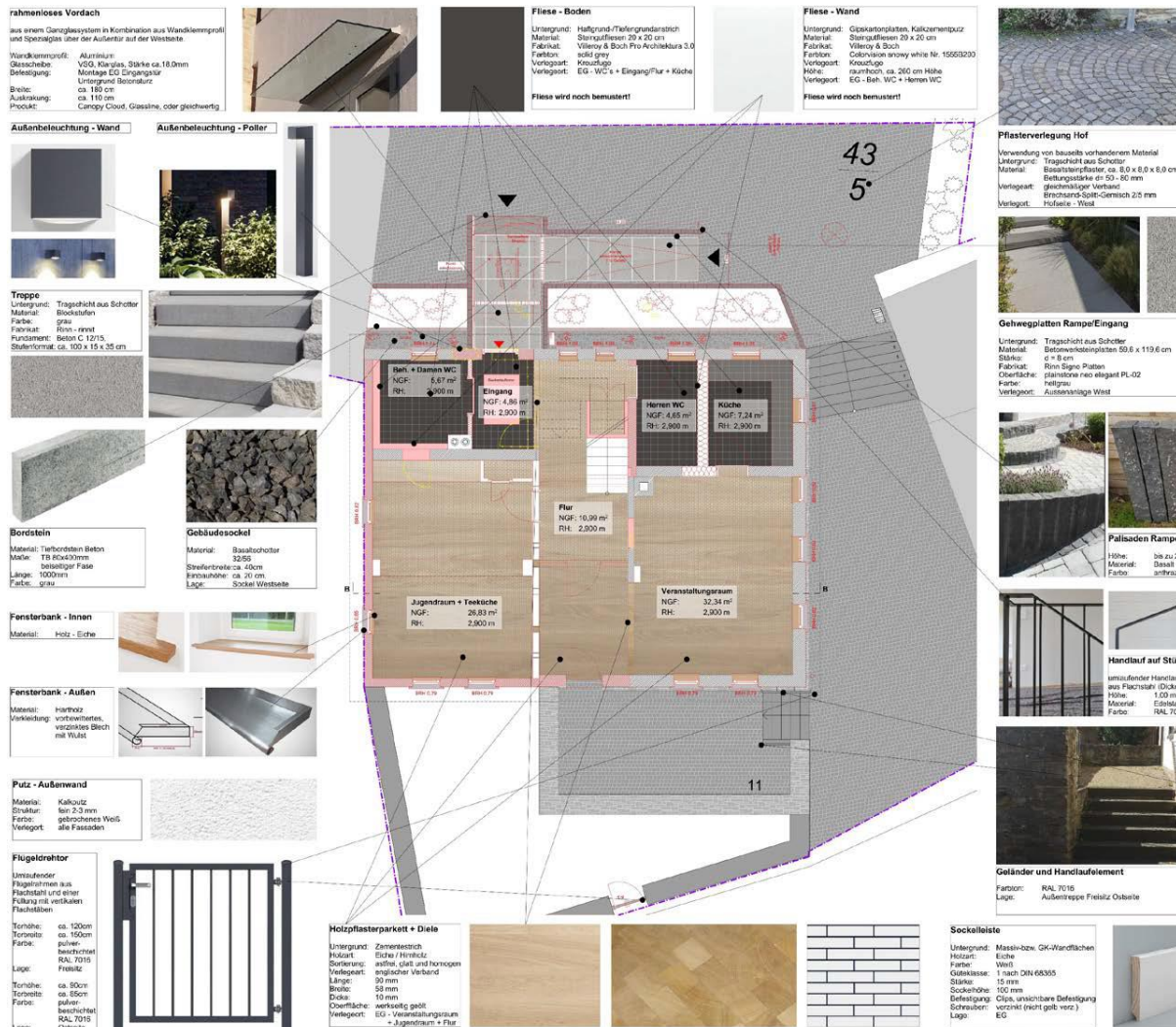


Abb. 3: Bemusterungskonzept

Typischerweise ergeben sich bei einem Bestandsgebäude dieser Art mit voranschreitender Planung und Ausführung immer wieder neue Erkenntnisse. So haben weiterführende Untersuchungen des Schadstoffgutachters nach der Beauftragung im Jahr 2022 ergeben, dass im Zuge der letzten Sanierungsmaßnahme in den 1980er Jahren sämtliche hölzernen Konstruktionselemente mit fungiziden bzw. insektiziden Holzschutzmittelwirkstoffen versehen worden sind. Da diese Anstriche in höheren Konzentrationen gesundheitsgefährdend sein können, wurde ein aufwändiges Sanierungskonzept erarbeitet. Hierbei wurden statisch intakte, aber belastete Holzoberflächen zunächst mechanisch abgetragen und anschließend mit einem isolierenden Schutzanstrich versehen. Durch Schädlingsbefall zerstörte Hölzer wurden, wo dies möglich war, saniert. Im Bereich erheblicher Belastungen bzw. Beschädigungen mussten Wände rückgebaut und in Massivbauweise neu errichtet werden. Auch die im Zuge der letzten Sanierung vorgesezte „Fachwerkfassade“ mit den aufgedoppelten Eichenholzbohlen wurde wegen erkannter Instabilität eingehender untersucht. Hierbei hat sich ergeben, dass der Zustand der vorgeblendeten Putzgefache äußerst kritisch ist und dringender Handlungsbedarf besteht.

Aufgrund der im Erdgeschoss erforderlichen umfangreichen Arbeiten an der Fassade hat sich das Hauptamt dazu entschlossen, die sich ergebenden Synergieeffekte zu nutzen und auch die Fassadenflächen des Obergeschosses in die Sanierungsmaßnahme zu integrieren. Da sich keinerlei bauhistorische Hinweise auf ein früheres Sichtfachwerk ergeben haben und historische Fotos das Gebäude zudem stets als reinen Putzbau zeigen, wurde beschlossen, die Fassade in den historisch überlieferten Zustand zurückzusetzen. Folgende Maßnahmen wurden hierbei u.a. berücksichtigt:

- Abnahme der vorgeblendeten Fachwerkfassade
- Neuer Kalkputz mit Silikatanstrich
- Neue Fenster auch im Obergeschoss

Einschließlich der konjunkturbedingten Preissteigerungen betragen die erwarteten Mehrkosten für die zusätzlichen Maßnahmen 800.000 Euro, insgesamt also 1,6 Mio. Euro.



Abb. 4: Bauzustand künft. Vereinszimmer (04.07.2024)



Abb. 5: Fassadenarbeiten (05.09.2024)

Da das Alte Rathaus nach Hessischem Denkmalschutzgesetz als Einzelkulturdenkmal unter Schutz steht, wurden sämtliche Eingriffe eng mit dem Denkmalschutz abgestimmt und die geplanten Arbeiten im Zuge eines Bauantragsverfahrens durch diesen genehmigt. Es ist dem sensiblen Umgang aller Beteiligten mit dieser anspruchsvollen Bausubstanz zu verdanken, dass aus dem Alten Rathaus nach einem langjährigen „Dornröschenschlaf“ und nur 12 Monaten Bauzeit nun ein echtes Schmuckstück entstanden ist, das den Kloppenheimer Bürgerinnen und Bürgern jetzt wieder als neuer Orts-Mittelpunkt und Treffpunkt des Vereinslebens zur Verfügung gestellt werden kann. Damit trägt das Hauptamt der Verpflichtung der Landeshauptstadt Wiesbaden Rechnung, das bauhistorische Erbe im Gebäudebestand sukzessive zu sanieren und damit- wie etwa auch beim „Backes“ in Naurod- für zukünftige Generationen zu erhalten.
