



Anfang Oktober 2014

An alle Bürgerinnen und Bürger  
von Seefeld, Oberalting, Hechendorf, Drößling, Meiling und Unering,

am **Sonntag, dem 26. Oktober** findet der **Bürgerentscheid über unser Rathaus** statt. 999 Bürger der Gemeinde haben dies durch ihre Unterschrift ermöglicht.

## Was spricht gegen den Neubau am Krankenhaus?

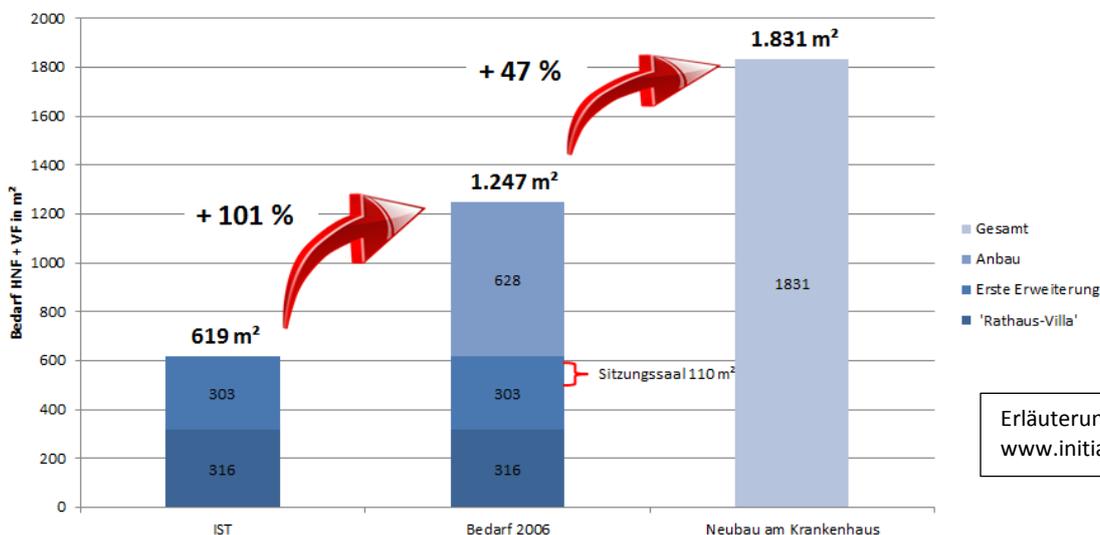
### 1. Der Neubau ist viel zu groß

Das derzeitige Rathausensemble mit der alten Villa und dem gelungenem Anbau aus dem Jahre 1985 hat **über 600 m<sup>2</sup>** Fläche. In der alten Villa vorne befinden sich die meisten Anlaufstellen für die Bürger (Einwohnermeldeamt, Bauamt, Kämmerei) auf **weniger als 250 m<sup>2</sup>**. Die Situation dort muss für Mitarbeiter und Bürger dringend verbessert werden.

In der **Planung** aus dem **Jahre 2006** für einen **Anbau** (Bürgermeister Gum/ Amtsleiter Kleber/Architekt Karoff) war deshalb eine **Verdopplung der Gesamtfläche** auf **über 1.200 m<sup>2</sup>** vorgesehen. Dabei wäre nur die Hälfte des Anbaus konkret genutzt worden, die andere Hälfte war als Vorratsfläche geplant.

Im Unterschied dazu bedeutet der **Neubau am Krankenhaus** eine **Verdreifachung der Fläche** auf **über 1.800 m<sup>2</sup>**.

#### Flächenbedarfsentwicklung Gemeindeverwaltung Seefeld 2006 bis 2013



Erläuterungen unter  
[www.initiative-rathaus-seefeld.org](http://www.initiative-rathaus-seefeld.org)

Die Angaben der Flächenzahlen beziehen sich auf Hauptnutz- und Verkehrsfläche.

Diese **Steigerung der Fläche für den Neubau** ist **weit überzogen**. Sie lässt sich weder durch die Bevölkerungsentwicklung, durch den Aufgabenzuwachs der Kommunen, die Arbeitsstättenverordnung, noch durch die Maßgaben der kommunalen Verbände (unter 3 Verwaltungsmitarbeiter pro 1.000 Einwohner) begründen. Es ist im Gegenteil so, dass allgemein der Raumbedarf für Verwaltung durch den Einsatz von Computern und moderne Speichermedien kontinuierlich sinkt.

Was bleibt als **Begründung für den überdimensionierten Bau**: ‚Wenn man schon neu baut, dann machen wir das gleich größer, weil man ja nicht weiß...‘ Aber gleich um fast die Hälfte? Wider die Vernunft, ohne Rücksicht auf Bau- und Folgekosten (siehe unten ‚Das Geld ist da...‘).

## 2. Der Neubau ist viel zu teuer

Das um **fast die Hälfte zu große Bauvolumen** führt zwangsläufig zu **unnötigen Kosten**.

Von der Gemeinde wurde eine detaillierte Aufstellung der Kosten durch ein Ingenieurbüro beauftragt. Die aktuelle, auf Einzelnachweisen gründende Schätzung geht von **Kosten** von **etwa 7,8 Mio €** aus (ohne Tiefgarage). Diese Kosten umfassen auch die notwendigen Außenanlagen (Platz an der erweiterten Hauptstraße, Parkplätze usw.), nicht aber die Ausstattung (und Kunstwerke).

Die kalkulierten **Kosten für den Neubau des Rathauses** liegen ein **knappes Drittel unter den allgemein gültigen Referenz-Kosten!** Der für den Neubau des Rathauses aufgrund von Einzelnachweisen kalkulierte Wert von **1.970 €/m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche** (BGF) liegt um **905 €/m<sup>2</sup> (31%**, also ein knappes Drittel) unter dem **Kennwert des Baukostenindex** (BKI + EnEV 2014) von **2.875 €/m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche**. Das ist ein erfreulicher, leider aber auch unwahrscheinlicher Wert angesichts der betrüblichen Erfahrungen der Gemeinde mit Bauvorhaben wie dem Schützenhaus in Dröbling oder dem Feuerwehrhaus in Oberalting.

Wenn man die Berechnung mit dem **Referenzwert 2.875 €/m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche** durchführt, kommt man zu **Gesamtkosten** in Höhe von **über 10 Mio €** (keine Tiefgarage, ohne Ausstattung und Kunst).

Dazu kommen möglicherweise die Kosten für die **Aufbereitung des** (dann) ‚alten‘ Rathauses in Höhe von etwa **1 Mio €**. Es ist ja eine Grundannahme der Neubau-Lösung, dass die Rathaus-Villa erhalten wird (der Anbau mit Sitzungssaal und Trauzimmer soll hingegen abgerissen werden). Aktuell unklar ist, ob die Gemeinde das Gebäude verkauft oder behält.

Der Bau einer **Tiefgarage** wurde aufgrund des ungünstigen Baugrunds beim Krankenhaus und der damit verbundenen Kosten von etwa **1,5 Mio €** vom Gemeinderat **abgelehnt**.

**Ein moderner Anbau und die Sanierung des Rathauses** (mit deutlich bescheidenerem Bauvolumen, allerdings mit Tiefgarage) werden dagegen **zwischen 3 Mio und maximal 5,5 Mio €** geschätzt (hängt auch davon ab, wie tief man die bestehenden Bauten saniert).

**Das Geld ist da! Muss es auch weg?** In vielen Diskussionen über den Neubau des Rathauses am Krankenhaus hört man ‚**Das Geld ist ja da!**‘. Als wenn man froh wäre, endlich das Geld loswerden zu können. **Aber:** Das **nicht** für den Neubau des Rathauses ausgegebene Geld ist dann nicht weg! Es kann für Projekte eingesetzt werden wie den barrierefreien Zugang zum Bahnhof, die Sanierung der Gebäude im Eigentum der Gemeinde, für Sportanlagen z. B. in Hechendorf. Die Liste ist lang!

### 3. Der Neubau ist ortsplanerisch und architektonisch fragwürdig

**Seefeld/Oberalting** hat aus historischen Gründen **zwei Ortszentren**. Eines ist in Oberalting bei der Kirche am Marienplatz. Das andere ist in Seefeld beim Rathaus. Verbunden werden die beiden Zentren durch die Hauptstraße, auf der beidseits geparkt werden kann. Da ist viel Verkehr, durch Ein- und Ausparken entsteht an den Zentren eine Art verkehrsberuhigte Zone. Andere sagen Chaos dazu. Brauchen wir ein **drittes Zentrum**?

Der **Platz in der Ortsmitte** neben dem Krankenhaus ist derzeit ein nicht befestigter Parkplatz mit etwa 30 Stellplätzen, die für die Mitarbeiter und Besucher des Krankenhauses, der Apotheke, der Arzt- und Zahnarztpraxen und des Friseursalon Petra schon jetzt nicht ausreichen. Der geplante Rathaus-Neubau liegt an dieser Stelle nur wenige Meter von der Straße entfernt und verengt optisch und gefühlsmäßig den Straßenraum. Da hilft auch das als Plakat am Standort aufgestellte beschönigende Architekturbild nichts. Statt der vorhandenen verkehrsreichen Hauptstraße zeigt es eine Art Vorgarten.



Die jetzt schon **angespannte Parkplatzsituation** wird durch die geplanten 50 Plätze hinter dem Rathaus **nicht verbessert**. 20 davon sind allein für die Rathausmitarbeiter vorgesehen. Ein Bau dieser Größe mit Publikumsverkehr ohne Tiefgarage ist an dieser Stelle ein Schildbürgerstreich.

Darüber hinaus gibt es noch einige gravierende **architektonische Mängel**:

Auf nahezu allen Seefelder Häusern gibt es Sattel oder Walmdächer: hohe, steile bei den hoheitlichen Bauten wie der Kirche, dem Schloss und dem Krankenhaus, etwas flachere auf den privaten Wohnhäusern. Der Neubau des Rathauses soll ein **Flachdach** bekommen. Stellen Sie sich bitte einen Neubau der Gaststätte und Metzgerei Ruf mit einem Flachdach vor!

Die **Problematik von Flachdächern** in unseren Breiten ist bekannt. Kein privater Bauherr wird sich darauf einlassen. Zahllos sind die Beispiele, in denen nachträglich nach 15-20 Jahren ein „normales“ Dach auf den jeweiligen Unterbau gesetzt wurde.

Von den ehrgeizigen Träumen eines **vorbildlichen 0-Energie- oder Passivhauses** ist **nichts übrig geblieben**, weil es die Kosten noch einmal um etwa 30 % hochgetrieben hätte. Stattdessen wird dieses Büro- und Verwaltungsgebäude in Beton gegossen mit einer sogenannten Kerndämmung. Das heißt also Bunkerqualität mit Styropor dazwischen.

Die **Fassade** des Neubaus ist eine „**08/15**“ **Bürofassade**. Kreisbaumeister Dr. Kühnel: ‚Das könnte überall stehen‘. In Germering und Gilching würde die Fassade nicht weiter auffallen oder auch nicht in Bielefeld. Der „Rathauskubus“ hat allseitig verputzte weiße Flächen, immerhin kein Waschbeton. Vielleicht lädt die Gemeinde in Anlehnung an den Architektenwettbewerb die besten Graffitimaler der Umgebung ein, um dem Haus Unverwechselbarkeit und irgend einen Stil zu verleihen.

Es gibt **keinen einzigen Gemeinderat**, der dieses geplante Gebäude „schön“ fand. Aber man muss halt nehmen, was der Architektenwettbewerb ergeben hat, „man“ baut heute halt so, und außerdem ist das eine Geschmacksfrage und da hat jeder den seinen. Bürgermeister Gum meint, dass sich die Bürger **an den Anblick gewöhnen** werden. Da hat er Recht. So wie man sich an Dauerschmerzen gewöhnen kann. Aber muss man den Bürgern ohne Not diesen Schmerz zufügen?

#### 4. Die vielfältige Versorgung im Ortszentrum ist gefährdet

Ein **Supermarkt im Ortszentrum** ist **unverzichtbar** für die Nahversorgung und wichtig für die Lebensqualität am Ort. Die Firma Tengelmann drängt auf eine Vergrößerung des Ladens von derzeit 712 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> (mit entsprechenden Parkplätzen). Sie droht mit dem Rückzug aus dem Ort, wenn der Laden und die Parkflächen nicht erweitert werden.

Kann man einen **Supermarkt mit 712 m<sup>2</sup> erfolgreich betreiben**? Man kann. Der erfolgreiche REWE-Markt in Herrsching hat nur 38 m<sup>2</sup> mehr. Der EDEKA-Markt in Weßling hat sogar nur 550 m<sup>2</sup> (da geht es allerdings sehr eng zu). Beide Inhaber würden gerne die Flächen im ‚Tengelmann-Gebäude‘ übernehmen. Es ist unwahrscheinlich, dass der Eigentümer des ‚Tengelmann-Gebäudes‘ oder dessen Erben auf die hohen Mieteinnahmen verzichten, wenn sich Mieter wie REWE und Edeka interessieren.

Ist diese deutliche **Erweiterung eines Anbieters um über 40%** überhaupt wünschenswert? **Mehr Fläche** fordert **mehr Umsatz** bei grundsätzlich **gleichbleibender Kaufkraft** (die Pendler werden auch weiterhin bei ALDI und Lidl halten). Ein Vollsortimenter dieser Größenordnung im Zentrum bedroht die differenzierte Einzelhandelssituation im Ort und den alteingesessenen Mittelstand. ‚Pfüadigod Bleamiladn, Pfüadigod Schreibwarnladn, Pfüadigod Bäckerei, Pfüadigod Metzgerei, Pfüadigod G´miastandlerin ...‘. Es ist ortsplanerisch falsch, die Versorgung eines Ortes vollständig von **einem** Vollsortimenter und den Entscheidungen eines nicht beeinflussbaren Konzerns abhängig zu machen. Sehr viel sinnvoller ist eine Ortsplanung, die die Versorgung mit vielfältigen Geschäften, wie z. B. einem Drogerie-Markt fördert.



Und wenn man den Tengelmann-Markt schon **maßvoll erweitern** möchte, dann kann man das **auf dem Gelände hinter dem Gebäude (1)**, das dem gleichen Eigentümer Herrn Kloiber gehört. Dazu muss man nicht einen Teil des Rathausgebäudes abreißen und ein neues Rathaus an einem anderen Standort bauen.

Das Interesse des Eigentümers des ‚Tengelmann-Gebäudes‘ am **Kauf des Rathausgeländes** ist nachvollziehbar. Ein Geschäftsmann macht Geschäfte. Mehr Fragen wirft auf, was die Beweggründe der Gemeinde sein könnten, eine langfristige Entscheidung wie für einen Rathaus-Standort von den kurzfristigen Eigeninteressen und der Stimmungslage eines Einzelnen abhängig zu machen und ein **Grundstück in dieser zentralen Lage aus der Hand zu geben**.

## 5. Das Schicksal der ‚historischen‘ Rathaus-Villa ist ungewiss

Im Ratsbegehren heißt es, dass man trotz des Neubaus den ‚historischen Bestand des derzeitigen Rathauses erhalten‘ möchte. Der **Anbau** mit Sitzungssaal, Trauungszimmer und Räumen u. a. für den Bürgermeister soll zugunsten der Tengelmann-Erweiterung **abgerissen**, die **Rathaus-Villa** einer wie auch immer gearteten Nutzung zugeführt werden.

Aktuell ist allerdings **völlig unklar**, was das bedeutet\*:

Wird das Rathaus **verkauft** oder verbleibt es **im Eigentum** der Gemeinde und wird **vermietet** (Modell ‚Vereinsheim‘)?

Was soll weiter konkret mit der ‚**historischen‘ Rathaus-Villa** geschehen? Wie schaut das jeweilige **Nutzungskonzept** aus (mit Auswirkung auf die bauliche (Um)Gestaltung: Wohn- und/oder Bürogebäude (Praxis o. ä.) und/oder ‚Vereinsheim‘ und/oder ‚Pilsstüberl‘)?

Wie viele **Kosten** werden für die unumgängliche **Sanierung der ‚historischen‘ Rathaus-Villa** veranschlagt und **wer trägt diese Kosten**?

Gilt der gleiche **m<sup>2</sup>-Preis** für das Grundstück bei Sanierung des Rathauses durch den künftigen Eigentümer oder wenn das Rathaus durch die Gemeinde saniert wird?

Gibt es irgendeine **Vereinbarung** mit einem möglichen Käufer (Vorvertrag o.ä.)?

Gibt es überhaupt Vorstellungen, wie man einen möglichen Käufer zum langfristigen ‚Erhalt des historischen Bestands‘ **verpflichten** kann?

Wie wird sichergestellt, dass das **Rathausgelände** (abgesehen von der Rathaus-Villa) langfristig für den **Einzelhandel** verwendet wird und für wie viele Jahre gilt diese Bindung?

**Wann** soll das (vertraglich) festgelegt werden – vor der weiteren Verengung auf eine Lösung oder wenn man noch Entscheidungsoptionen hat?

Selbst wenn die Rathaus-Villa an den ‚Tengelmann-Besitzer‘ verkauft oder in Erbpacht überlassen wird und die Gemeinde meint, damit das Sanierungsthema los zu sein, die Rathaus-Villa wird sich für einen Privatmann nicht rechnen. Nach ein paar Jahren werden die Schwüre vergessen sein und die Zahlen regieren. Es besteht die Gefahr, dass in der Mitte des Ortes über kurz oder lang ein **ortsprägendes, vernachlässigtes Gebäude** entsteht und trotz Rathausneubau **erhebliche Mittel der Gemeinde** für das aktuelle/‘alte‘ Rathausgebäude notwendig werden, um eine tote Kulisse und einen Schandfleck in der Mitte des Ortes zu vermeiden.

Derzeitiger Eindruck der **Vorgehensweise**: Jetzt schauen wir erst mal, dass wir mit dem Bauen am Krankenhaus anfangen können. Anschließend werden wir den Rest schon irgendwie hinkommen. Das interessiert dann auch nicht mehr, und wenn, dann man kann sowieso nichts mehr ändern. Seriös ist das nicht.

\*So kann man je nach Situation unterschiedliche Antworten erhalten.

# Gemeinsam können wir diesen Neubau verhindern! zu groß! zu teuer! zu hässlich!

Das **Ziel** für Erweiterung/Sanierung oder Neubau sollte die **deutliche Verbesserung der Arbeitssituation der Verwaltung** sein. Nicht weniger, aber auch nicht mehr!

Wägen Sie bitte gründlich ab. Personen, Neigungen und Abneigungen wechseln, diese Entscheidung bleibt für Jahrzehnte.

Sorgen Sie durch Ihre **Abstimmung am Sonntag, dem 26. Oktober** dafür, dass

- das **bestehende Rathaus** („Rathaus-Villa“ und Anbau mit Sitzungssaal) in Seefeld als genutztes, „lebendiges“ und unverwechselbares Gebäude **erhalten** bleibt
- ein **moderner, funktionaler und flexibler Anbau** entsteht, der die Bedürfnisse von Bürgern und Verwaltungsmitarbeiter in Gegenwart und Zukunft abdeckt
- eine **in Fläche und Kosten angemessene Lösung** entsteht
- ein **Ortszentrum** mit einer **vielfältigen Einzelhandelsstruktur** erhalten bleibt und gestärkt wird

Der **Stimmzettel** ist etwas verwirrend.  
Deshalb:

## Unser Vorschlag für die Abstimmung am 26. Oktober 2014

Im **nächsten Informationsblatt** werden wir uns ausführlich mit der Lösung **„moderner Anbau + Sanierung des bestehenden Rathauses“** auseinandersetzen.  
Schauen Sie bitte schon mal unter:

[www.initiative-rathaus-seefeld.org](http://www.initiative-rathaus-seefeld.org)

Stimmzettel für die Bürgerentscheide	
	
in Seefeld am 26.10. 2014	
<b>Bürgerentscheid 1:</b> Ratsbegehren „Neubau Rathaus“	<b>Bürgerentscheid 2:</b> Bürgerbegehren „Bestehendes Rathaus mit neuem Anbau“
Soll die Gemeinde Seefeld - das neue Rathaus auf dem Grundstück neben dem Krankenhaus, wie derzeit geplant, bauen - den historischen Bestand des derzeitigen Rathauses erhalten und - dadurch die zentrale Einkaufsmöglichkeit, z.B. durch Bereitstellung von Erweiterungsflächen für den Supermarkt an der Hauptstraße, absichern?	Das bestehende Rathaus in Seefeld soll erhalten und mit einem neuen Anbau ergänzt werden
Sie haben hier eine Stimme	Sie haben hier eine Stimme
<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nein	<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein
<b>Stichfrage</b> Werden die bei Bürgerentscheid 1 und 2 zur Abstimmung gestellten Fragen jeweils mehrheitlich mit Ja beantwortet? Welche soll dann gelten?	
Sie haben hier eine Stimme	
<input type="radio"/> <b>Neubau Rathaus</b> Bürgerentscheid 1 (Ratsbegehren)	<input checked="" type="radio"/> <b>Bestehendes Rathaus mit neuem Anbau</b> Bürgerentscheid 2 (Bürgerbegehren)

