



Mitte 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. Bitte beteiligen Sie sich an dieser wichtigen Entscheidung für Seefeld.

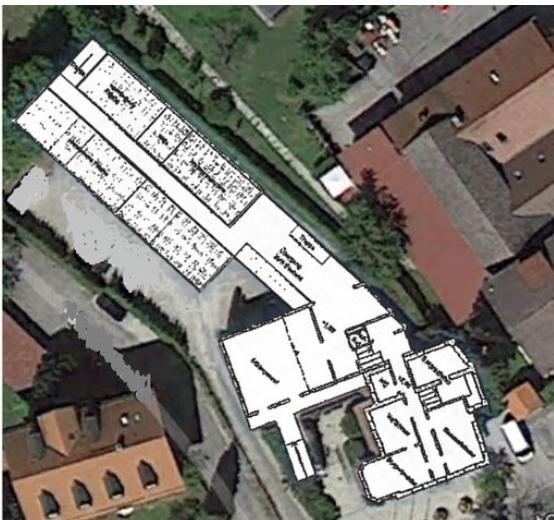
Wir wollen, dass

- 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 Verwaltungsmitarbeitern in Gegenwart und Zukunft abdeckt
- die **Lösung in Fläche und Kosten angemessen** ist
- im **Ortszentrum** ein **vielfältiges Einzelhandelsangebot** erhalten bleibt und gestärkt wird.

Was sind die Vorteile von Erhalt des Rathauses + modernem Anbau?

1. Diese Lösung ist zukunftsfähig

Die Situation im Rathaus muss für Mitarbeiter und Bürger **verbessert** und es muss eine **zukunftsfähige Lösung** geschaffen werden.



Das derzeitige Rathausensemble mit der alten Villa und dem Anbau mit Sitzungssaal hat **über 600 m²** Fläche.

In der **Planung** aus dem **Jahre 2006** für eine **Erweiterung auf dem jetzigen Rathausparkplatz** (Bürgermeister Gum/Amtsleiter Kleber/Architekt Karoff) war eine **Verdoppelung der Gesamtfläche** auf **über 1.200 m²** vorgesehen.

Dabei wäre nur die **Hälfte** des Anbaus **konkret genutzt** worden, die **andere Hälfte** (Obergeschoss) war als **Vorratsfläche** geplant.

Grundriss Konzeptskizze Pollok & Gonzalo 03/2007
in Aufsicht Google Earth

Diese Lösung **deckt auch den Bedarf der Zukunft ab**, denn

- die **Einwohnerzahl von Seefeld** wird **nur leicht zunehmen**.
Zur Orientierung: Einwohnerzahl Seefeld Anfang 2013: 7.175, Erwartung für 2029: 7.350*
- das **benötigte Verwaltungspersonal bleibt** deshalb **stabil** bei etwa **20 bis 25 Verwaltungsstellen** (Maßgabe der kommunalen Verbände: unter 3 Verwaltungsmitarbeiter pro 1.000 Einwohner)
- es wird **nicht mehr Aufgaben für Einzelgemeinden** geben (wenn, dann für kommunale Verbände)
- der **Raumbedarf für Verwaltung sinkt kontinuierlich** durch den Einsatz von Computern (u. a. für Online-Angebote) und moderne Speichermedien
- die Arbeitsstättenverordnung hat als Richtwert bei **Zellenbüros** einen **Flächenbedarf von 8 bis 10 m² je Arbeitsplatz** (einschließlich Möblierung und anteiliger Verkehrsflächen im Raum), bei **Großraumbüros 12 bis 15 m² je Arbeitsplatz**



Konzeptskizze Anbau (Tiefgaragenzufahrt hinten)

* Gemeindedaten Gemeinde Seefeld 2013. Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, November 2013

In dem **neuen Bürogebäude mit über 600 m²** und den **sanierten Altbauten** mit ebenfalls etwa **600 m²** entstehen **helle, freundliche Arbeitsplätze** nach den neuesten ergonomischen und technischen Standards. Natürlich **barrierefrei!** Für künftige oder unvorhergesehene Anforderungen werden ausreichend Flächen vorgehalten!

Damit sind die Voraussetzungen für **moderne, bürgernahe und angenehme Arbeitsbedingungen**, eine (großzügige) **Aufstockung der Verwaltungsmitarbeiter**, die **Schaffung von Ausbildungsplätzen** und für eine **hohe Flexibilität** zur Bewältigung künftiger Aufgaben gegeben.

2. Die Kosten sind deutlich geringer

Für die Lösung ‚**Sanierung + Anbau**‘ wurden **2006/2007** Kosten kalkuliert. Gemeinsam mit der Gemeinde haben wir erfahrene Architekten, Projektplaner und Baurechtler zugezogen, um unser Vorhaben unter den **aktuellen Rahmenbedingungen** auch bezüglich der Kosten bewerten zu können. Dafür gilt der Gemeinde unser Dank.

Grundsätzlich gilt **Bestandsschutz** für das Rathaus*. Das bedeutet, dass entschieden werden muss und kann, welche Sanierungsmaßnahmen als angemessen eingeschätzt und durchgeführt werden. Übrigens: Der Bestandsschutz wird bei einer Nutzungsänderung aufgehoben (d. h. wenn die Rathaus-Villa nicht mehr als Rathaus verwendet wird).

*Abstimmung am 13.08.2014, u.a. mit Herrn Sinning, Landratsamt Starnberg

Bei einer **Generalsanierung** (nicht zwingend vorgeschrieben) **der bestehenden, immer wieder zwischensanierten Bauten** (ursprüngliche Baujahre um 1900 und 1985) ist von **70% bis 80%** der **Baukosten für einen Neubau** auszugehen.

Beim **neuen, modernen 600m²-Anbau** als **selbständigem Baukörper** orientieren sich die **Kosten** an den Werten für den Neubau am Krankenhaus bzw. an den Vergleichswerten für Neubauten (Baukostenindex + EnEV 2014).

Auf dieser Grundlage werden die **Kosten** für einen **modernen Anbau und die Sanierung des Rathauses** (mit deutlich bescheidenerem Bauvolumen als der Neubau am Krankenhaus, allerdings mit Tiefgarage) auf **zwischen 3 Mio und maximal 5,5 Mio €** geschätzt (hängt auch davon ab, wie tief man die bestehenden Bauten saniert). Im Detail s. www.initiative-rathaus-seefeld.org

Beim **Neubau am Krankenhaus** beginnen die Schätzungen bei **7,8 Mio €** (mit Schätzwerten für die Bruttogeschosfläche ein Drittel unter den Vergleichswerten, noch ohne Ausstattung und Kunstwerke und natürlich ohne Tiefgarage).

Die **geringeren Kosten für ‚Sanierung + Anbau‘** lassen Geld übrig für andere Aufgaben, die genauso dringend sind wie ein Verwaltungsbau: für den barrierefreien Zugang zum Bahnhof, die Sanierung der Gebäude im Eigentum der Gemeinde, für Sportanlagen z. B. in Hechendorf. Die Liste ist lang!

3. Es ist technisch und rechtlich möglich

Besonders zu Beginn des Bürgerbegehrens wurde von Seiten der Gemeinde die **technische und rechtliche Möglichkeit** einer Anbau-Lösung **bestritten**: „das geht ja technisch gar nicht“, „es gibt keinen Bebauungsplan“, „den Nachbarn ist keine 13 m hohe Wand zumutbar“. **Alles falsch!**

Ergebnis der Klärungen u.a.:

- es gibt einen **rechtskräftigen Bebauungsplan**: ‚2. Änderung des Bebauungsplans ‚Ortsmitte – Teil Hauptstraße‘ Teilbereich Rathaus‘ mit Plandatum 26.09.2006 (übrigens mit 6 m Wandhöhe!)
- die vermeintlichen technischen Probleme lassen sich **durchgehend überwinden**, u.a. durch stärkere Autonomie der Gebäudeteile
- das Problem der **Neigung der Tiefgarageneinfahrt** ist durch Verschiebung der Einfahrt nach hinten zu lösen
- es gibt eine Vereinbarung mit dem Nachbarn, die den **Zugang auf das hintere Gelände** sowohl während der Bauzeit wie später für Instandhaltungsarbeiten und die Feuerwehr sicherstellt (eingetragen als Grunddienstbarkeit).

Der **wesentliche Grund**, warum die Anbau-Lösung damals aufgegeben wurde, waren Krankheit und Tod des übermächtigen und bauerfahrenen Amtsleiters Kleber als Treiber des Projekts und damit einhergehend die Änderung der Spielregeln. Rechtliche oder technische Gründe waren nicht entscheidend!

Die **Sanierung und funktionale Aufwertung von Altbauten muss nicht im Desaster enden**. Es gibt an anderen Orten Beispiele für sehr gelungene Verbindungen von älteren und neueren Gebäuden. Auch in Seefeld-Oberalting ist Peter&Paul überzeugend in Ergebnis und Kosten (insgesamt 1,8 Mio €!). Man muss halt mit jemand arbeiten, der es kann und sich intensiv kümmern.

4. Die Struktur des Ortes und das Ortsbild bleiben erhalten und bieten auch für die kleinen Geschäfte eine tragfähige Zukunft

Der **gewachsene Ortskern Seefelds** beim Rathaus kann **gestärkt** werden. Die Aufwertung des Rathauses, die Gestaltung des ‚Eisen-Parks‘ gegenüber, der Platz für den Wochenmarkt schaffen **Möglichkeiten**, die **ortsplanerisch** auch genutzt werden sollten. Dabei muss das übliche objektbezogene ‚Klein-Klein‘ vermieden, sondern muss das gesamte Areal um das Rathaus betrachtet und gestaltet werden. Mit einem **Verkauf dieses zentralen Grundstücks** durch die Gemeinde verliert man eine weitere Gestaltungsmöglichkeit.

Die **große Fläche neben dem Krankenhaus** gehört der Gemeinde. Sie kann als Vorratsfläche für weitere kommunale Bauten dienen: Erweiterung des Krankenhaus, seniorengerechtes Wohnen usw. Ein mit Bäumen versehener Parkplatz kann bis dahin den jetzt luftigen Platz erhalten und gestalten.

5. Die Unannehmlichkeiten während der Bauphase sind beherrschbar

Es geht um eine **Entscheidung**, die für **mindestens drei Generationen** tragen soll. Vor diesem Hintergrund ist eine Bauphase von jeweils maximal zwei Jahren für Anbau und Sanierung verhältnismäßig kurz.

Die **Verwaltungsmitarbeiter** sind von einer Baustelle auf dem hinteren Rathausgelände durch den bestehenden Gebäuderiegel mit Sitzungssaal **abgeschirmt** (im Übrigen im Unterschied zu den Mietern im Nachbargebäude). Nur für Bürgermeister, Amtsleiter und Vorzimmer muss für die Zwischenzeit eine Lösung gefunden werden: durch deren Auslagerung in die Nähe oder durch Auslagerung einer Abteilung mit geringem Publikumsverkehr und Belegung von deren Räumen durch die Behördenleitung.

Der **Wochenmarkt** wird während der Bauphase **nicht verdrängt**. In eng bebauten Stadtvierteln wie in München zeigt sich, dass die Baustellen-Logistik mit wenig Platz auskommt.

6. Das Rathaus bleibt als genutztes, lebendiges Gebäude erhalten



Architektur und Ästhetik des **Rathausensembles** werden von nahezu allen Bürgern der Gemeinde als **‚sehr schön‘** empfunden.

Es ist kein Zufall, dass viele Brautpaare auch von weither sich in diesem Bau das Jawort geben. Gerne werden Fotos vor der blumengeschmückten Treppe gemacht (aktuell wurde die Treppe allerdings in Vorbereitung auf den Bürgerentscheid etwas ‚entschönt‘).

Jedes Gebäude muss von Zeit zu Zeit **an die neuen Funktionsanforderungen angepasst** werden. Dies gilt auch für das Rathaus. Und das ist auch möglich.

Es gibt **keinen Grund**, die **Rathaus-Villa** einem **unsicheren Schicksal** zu überlassen. Wir alle wissen: wenn ein Gebäude nicht vernünftig genutzt wird, dann verfällt es. Es gibt auch **keinen Grund**, den gelungenen **Anbau** mit Sitzungsaal, Trauungszimmer **abzureißen**, um Platz für einen Gewerbebau zu schaffen.

Zukunftsfähigkeit zeigt sich nicht technokratisch in Bauvolumen und Haustechnologie. Die Haustechnologie veraltet alle paar Jahre und muss angepasst werden. Werte wie **Identität, Unverwechselbarkeit und Heimat** werden hingegen in einer schnelllebigen Zeit **immer wichtiger**.

Diese Alternative lohnt sich

In unserem **letzten Informationsblatt** haben wir uns mit den Plänen für einen **Neubau am Krankenhaus** auseinandergesetzt. Ergebnis: **zu groß, zu teuer, zu hässlich!**

Unsere Beschäftigung mit dem Thema hat gezeigt, dass es eine **naheliegende Alternative** gab und gibt: die **Sanierung des bestehenden Rathauses** und die **Ergänzung mit einem modernen Anbau** (in der gleichen Größe).

Dieses naheliegende Konzept wurde 2006/2007 nicht aus rationalen Gründen aufgegeben. Der wesentliche Grund waren Krankheit und Tod des Treibers Amtsleiter Kleber. Danach wurden **Mängel in Prozess und Planung** offenbar, die ein starker Bauherr hätte lösen können. Bei dessen Fehlen wurden sie zu vermeintlich unüberwindlichen Hindernissen, auch vor dem Hintergrund der angstmachenden Erfahrungen mit wenig glücklichen Bauvorhaben der Gemeinde. Es war aber ein Fehler von den Planungs- und Prozessmängeln auf die Qualität des Grundkonzepts und insbesondere auf die Qualität des Standorts hinter dem Rathaus zu schließen.

Darum meinen wir, dass es lohnt, sich für diese Alternative einzusetzen:

Gemeinsam können wir das Rathaus erhalten und mit einem Anbau für die Zukunft ertüchtigen!

Das **Ziel** ist die **deutliche Verbesserung der Arbeitssituation der Verwaltung**. Nicht weniger, aber auch nicht mehr! Unser Vorschlag **„Sanierung des Rathauses und Ergänzung durch einen modernen Anbau“** verbindet **Emotion und Funktion**.

Der **Stimmzettel** ist etwas verwirrend. Darum auf der folgenden Seite eine Hilfestellung.

Verwirrend ist teilweise aber auch die aktuelle **Diskussion**. In der Diskussion waren und sind noch andere **Gestaltungsvarianten**: Auslagerung eines Teils der Verwaltung nach Hechendorf, ins alte Rathaus oder in den Bahnhof, Technologiepark, Standort an der Ulrich-Haid-Straße usw. usw. Alle diese Varianten haben Vor- und Nachteile, nur **sie stehen nicht (mehr) zur Entscheidung**. Wenn man das ernsthaft gewollt hätte, so hätte man die Unterschriften für ein Bürgerbegehren sammeln können und müssen. Dazu war Zeit mindestens seit Mai diesen Jahres. **Jetzt** bleibt die **Entscheidung**: 'Neubau am Krankenhaus' oder 'Sanierung Rathaus + moderner Anbau'. Und dann sollte endlich auch gebaut werden!

Unser Vorschlag für die Abstimmung am 26. Oktober 2014

Stimmzettel für die Bürgerentscheide	
	
in Seefeld am 26.10. 2014	
Bürgerentscheid 1: Ratsbegehren „Neubau Rathaus“	Bürgerentscheid 2: 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
Stichfrage 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"/> Neubau Rathaus Bürgerentscheid 1 (Ratsbegehren)	<input checked="" type="radio"/> Bestehendes Rathaus mit neuem Anbau Bürgerentscheid 2 (Bürgerbegehren)

Kein Nutzungskonzept für das ‚historische‘ Rathaus

Abriss des Anbaus mit Sitzungssaal

Gefährdung der vielfältigen Versorgung durch 40%ige Vergrößerung

Offensives Grundstücksangebot durch die Gemeinde hat Erweiterungsoption eingeschränkt

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

Eine **hohe Wahlbeteiligung** gibt dem Ergebnis Rückhalt und **beendet das Hin und Her**. Jede Stimme ist wichtig. Nutzen Sie auch die **Möglichkeit der Briefwahl!**

www.initiative-rathaus-seefeld.org

