



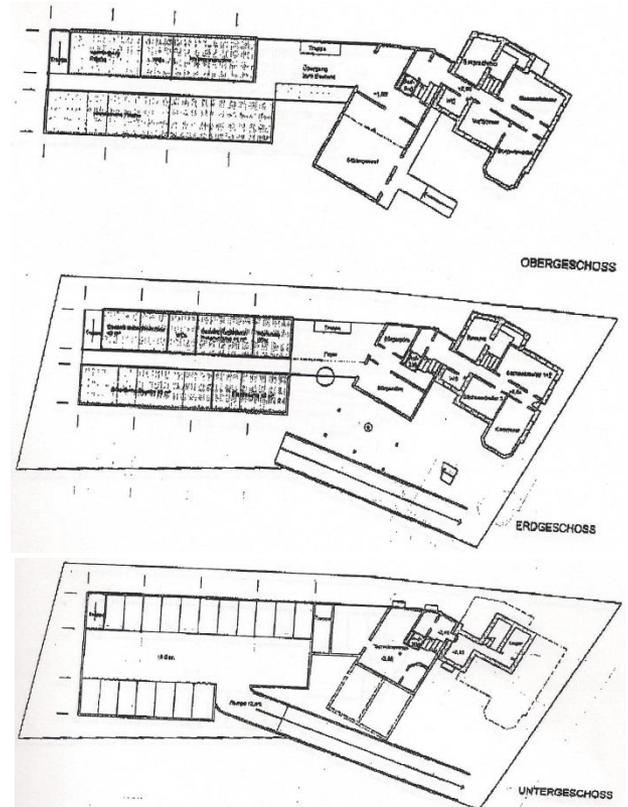
Ziele

- ein Rathaus, das den **Bedürfnissen einer modernen Verwaltung** der Gemeinde Seefeld (ca. 7.000 Einwohner/ca. 25 Verwaltungsmitarbeiter) entspricht
- die **Stärkung** der/des **Ortsteilzentrum/-zentren**
- eine **hohe Akzeptanz** der Lösung in der Bevölkerung
- dem Zweck **angemessene Kosten**
- der **nachhaltige Erhalt** eines **identitätsstiftenden Gebäudes**

Übrigens: Wir finden es sehr positiv und anerkennenswert, dass Bürgermeister und Gemeinderat nach deutlichem Anstieg der Kosten für den Neubau am Krankenhaus nicht einfach weitergemacht haben ('Augen zu und durch, Geld ist ja da'), sondern in Wahrnehmung ihrer Verantwortung sich nach Alternativen umgesehen haben. Das war für uns auch der Anlass, wieder die 'Anbaulösung' in den Entscheidungsprozess einzubringen und den Gemeinderat damit zu unterstützen.



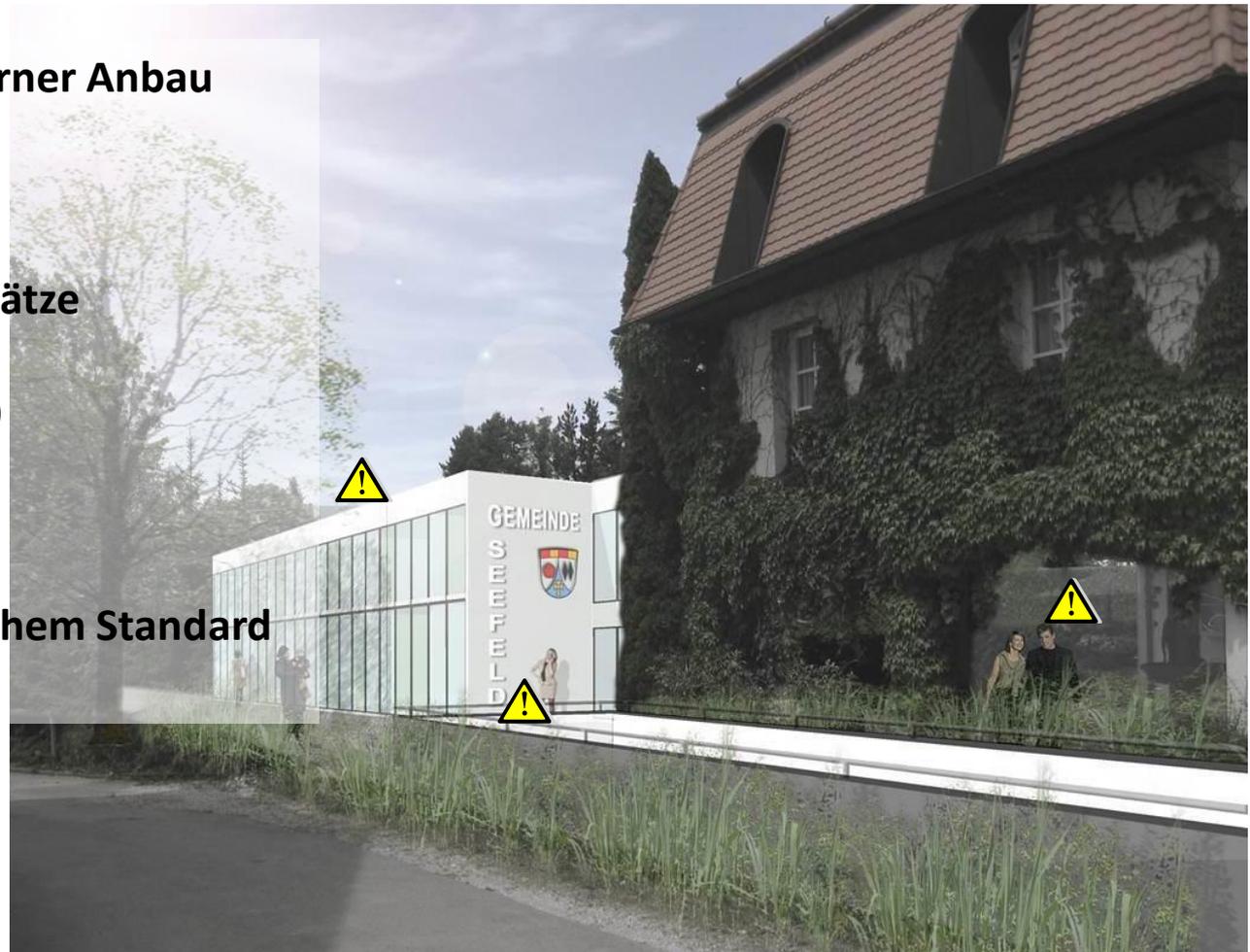
Erhalten des Rathaus als **„lebendiges“, unverwechselbares und architektonisch wertvolles Gebäude in der Ortsmitte** (statt als Kulisse mit unsicherer Zukunft) und Ergänzung um einen **modernen Neubau**



Konzeptskizze (modifizierte Entwurfsplanung),
Pollok & Gonzalo 03/2007



- zweigeschossiger moderner Anbau
- Flachdach oder
- hochmoderne Arbeitsplätze
- Tiefgarage (18 Parkplätze)
- behindertengerecht
- auf aktuellem ökologischem Standard

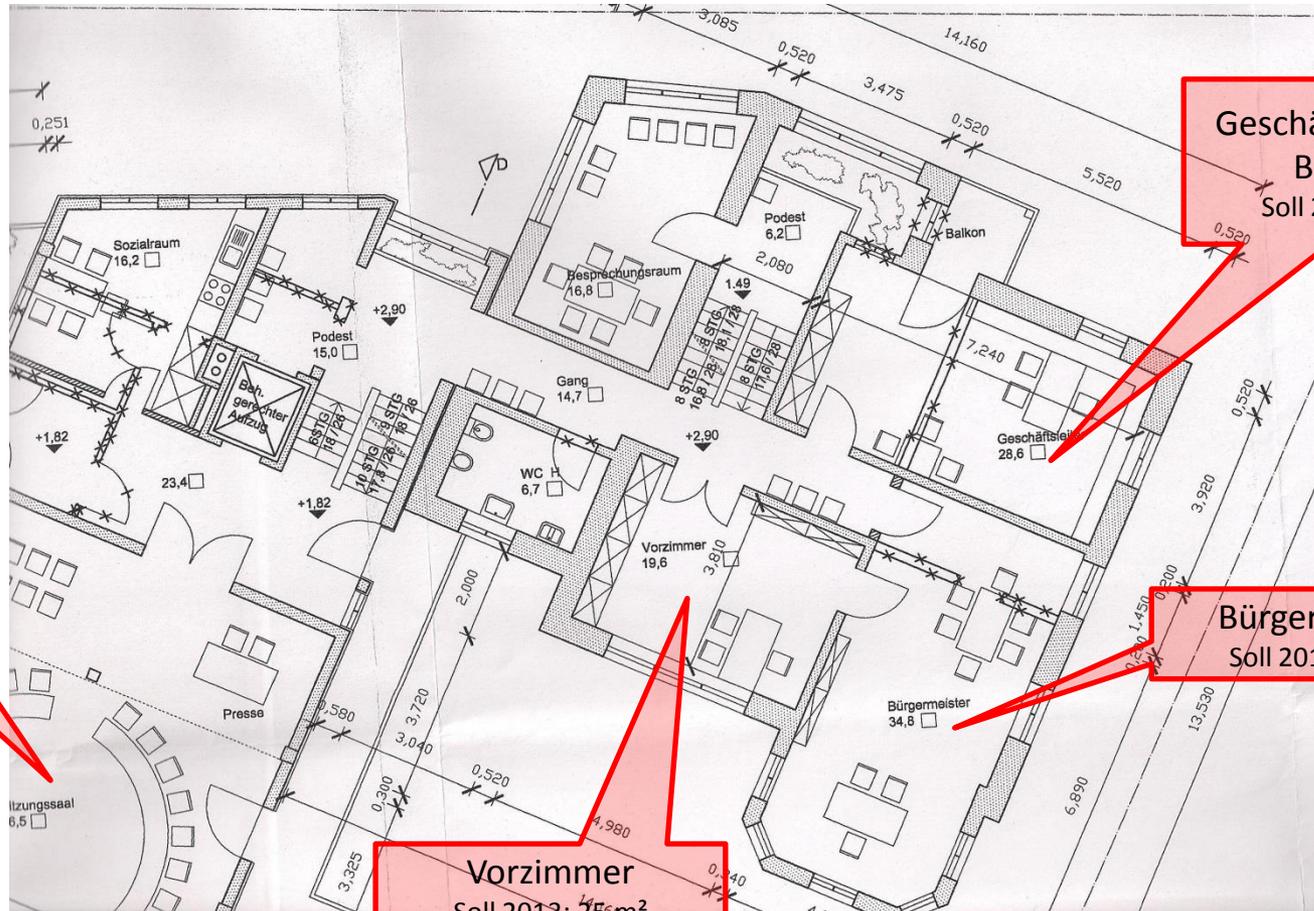


Konzeptskizze Anbau Rathaus Seefeld (07/2014)(keine Entwurfsplanung!)



**Abbildung Konzeptskizze
Pollok & Gonzalo (03/2007) in
Luftbild (Google Earth)**

Gemäß dem rechtskräftigen
Bebauungsplan



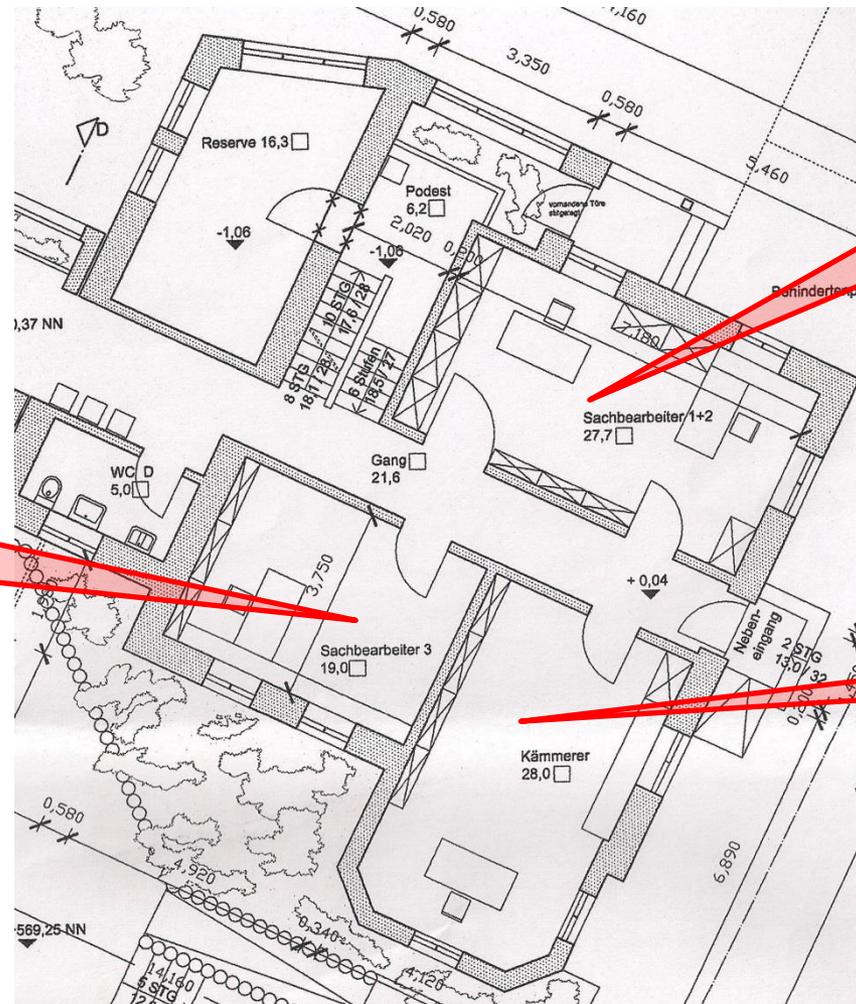
Sitzungssaal

Geschäftsleitender
Beamter
Soll 2013: 25 m²

Bürgermeister
Soll 2013: 35 m²

Vorzimmer
Soll 2013: 25 m²

Entwurfsplanung Altbau Rathaus Seefeld 1.OG (2006)



Archivar+Besucherraum (neu)
Soll 2013: 15 + 12 m²

Vorzimmer/Sachbearbeiter
Kämmerer
Soll 2013: 25 m²

Kämmerer
Soll 2013: 25 m²

Entwurfsplanung Altbau Rathaus Seefeld EG (2006)



Warum hat man die Anbaulösung 2007 aufgegeben?

- ein der Komplexität des Vorhabens **nicht angemessener Prozess**, deshalb u.a.
 - **Entwurfsplanung** (aus 2006) hatte Schwächen
 - **Tiefgaragenzufahrt** zu kurz und zu schmal (ca. 15 cm)
 - **Nord-West-Fassade** überschreitet mit etwa 8 m die im Bebauungsplan festgelegten 6 m Wandhöhe
 - großer Anteil **Reservefläche** (ca. 180 m²) ohne mögliche Interimsnutzung durch Dritte
 - großflächige Verglasung des Treppenhauses ohne außenliegenden Sonnenschutz
 - Höhe der Eingangshalle mit 2,7 m zu niedrig
 - **Hauptproblem: keine klare Trennung zwischen Bestand und Neubau**
 - > bauphysikalische Schwierigkeiten und Kostenrisiken
- Quelle: Gutachten Architekturbüro Pollok&Gonzalo, 03/2007
- **Kosten** als **zu hoch** (3,65 Mio €) und als **zu unsicher** (s. Prozess) eingeschätzt



Suche nach einem neuen Grundstück, da Vorgehensweise und Planung für vorhandenes Grundstück mit Schwächen



Technische Rahmenbedingungen

Es sprechen **keine bautechnischen Gründe** gegen einen weitgehend autonomen, **modernen Verwaltungsbau** auf dem hinteren Rathausgelände.

Quelle: Gutachten Pollok & Gonzalo (03/2007), Gespräch mit den Herren Bittmann und Simon (26.05.2014)

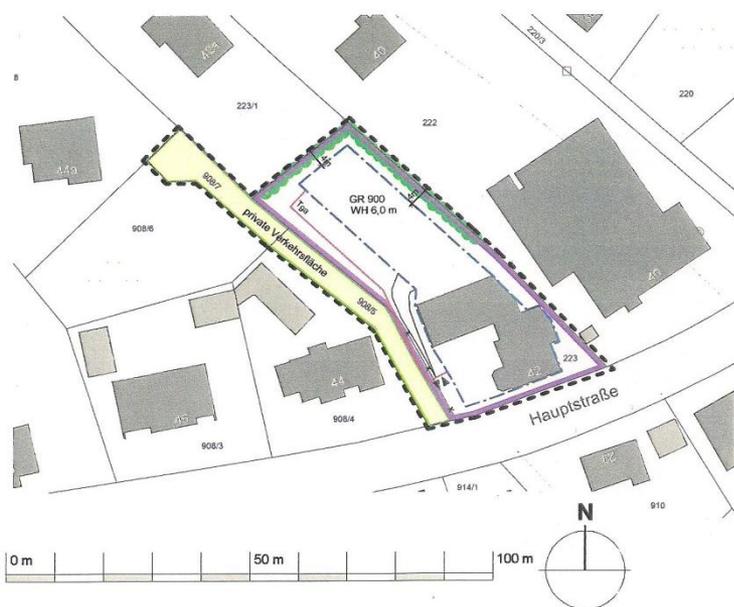
Das **Ausmaß** der (auch rechtlich) **notwendigen Änderungen am Altbau** kann **erst nach Vorliegen einer Entwurfsplanung** geklärt werden (in Abhängigkeit von Nutzung(sänderung), Gebäudeklasse usw.)

Quelle: Aussagen Sinning, Leiter Bauwesen Verwaltung – Technik, LRA Starnberg (07.07.2014)



Rechtliche Rahmenbedingungen

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor



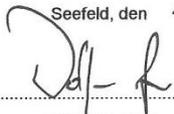
2. Änderung des Bebauungsplans "Ortsmitte Teil-Hauptstraße" Teilbereich Rathaus Planzeichnung und Textteil	Planungsbüro Skorka, Neuried	Satzungsfassung § 10 Abs. 1 BauGB	Seite 1/5
---	------------------------------	-----------------------------------	-----------

der Fassung vom 26.09.2006 hat in der Form eines Beschlusses (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Die Gemeinde Seefeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.09.2006 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte – Teil Hauptstraße“, in der Fassung vom 26.09.2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel



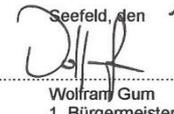
Seefeld, den 11. 10. 2006

 Wolfram Gum
 1. Bürgermeister

- Der Beschluss der Gemeinde Seefeld über den Bebauungsplan ist am 12. 10. 2006 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde Seefeld während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel



Seefeld, den 11. 10. 2006

 Wolfram Gum
 1. Bürgermeister

Auf der Grundlage dieses Bebauungsplans kann der **Bedarf der Gemeinde Seefeld abgedeckt** werden (Pollok&Gonzalo, 03/2007, S4)



Ausschnitt Bebauungsplan 2. Änderung ‚Ortsmitte – Teil Hauptstraße‘ (26.09.2006)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 223 ist, als Erweiterung des bestehenden Rathauses, eine zweigeschossige Bebauung mit einer Geschossfläche von 1.200 m² in einem ca. 20 x 40 m großen Bauraum zulässig.

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erweiterungsbau des Rathauses.

2. Standort

Es wurden in der Vergangenheit verschiedene Standorte für eine Erweiterung oder einen Neubau geprüft. Eine zu diesem Zweck erstellte Machbarkeitsstudie liegt vor. Im Gemeinderat wurden verschiedene Planvorstellungen behandelt.

Das Ergebnis sieht eine Erweiterung auf dem bestehenden Grundstück vor. Ziel ist es, den jetzigen Standort zu halten und den damit verbundenen Gebäudebestand zu nutzen.

Durch die Lage dieser wichtigen Gemeinbedarfseinrichtung an der Hauptstraße soll auch die Hauptstraße selbst in ihrer zentralen Funktion gestärkt werden.

Die bestehenden Räume des Rathauses und das vorhandene Grundstück können weiterhin genutzt werden, dies stellt eine wirtschaftliche und nachhaltige Lösung dar.

3. Gebäude

Um den Anbau städtebaulich einzufügen, ist dieser als schlichter, geradliniger Anbau im rückwärtigen Bereich geplant. Die Dachform des vorherigen Erweiterungsbaus (Mansarddach) wird übernommen, so entsteht eine Einheit mit dem Bestand.

Die notwendigen Stellplätze müssen auf Grund der Größe des Grundstückes in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Die Grundfläche wird auf 900 m², die zulässige Wandhöhe auf 6,00 m festgesetzt.



Kosten

Es gibt **keine fundierte aktuelle Kalkulation** für die ‚Anbaulösung‘ (Altbau + Anbau)

Indikatoren

~ **4,2 Mio €**

Gutachten Architekturbüro Pollok & Gonzalo, München 03/2007;
2007: ‚ca. 3,67 Mio €‘; Grundlage: angepasste damalige Planung; + gemäß Baupreisindex
(Gebäude + Außenanlagen + Ausstattung)

~ **3 Mio €**

Angepasste ‚Grobschätzung‘
Grundlage: damalige Planung; Altbau $1909 \text{ m}^3 \times 400 \text{ €}$ + Neu-/Anbau $4216 \text{ m}^3 \times 520 \text{ €}$
(nur Gebäude)

Aufgrund der nicht-exponierten Lage des Anbaus gibt es Möglichkeiten der **Kostenreduzierung** wie Verzicht auf das Mansarddach, größere Effizienz in der Flächennutzung, Funktionsverteilung wie Archiv, Besprechungsräume in den Altbau.

Aktuelle Kalkulation der Anbaulösung (auf der Grundlage einer aktualisierten Entwurfsplanung) **dringend notwendig!**

Kalkulationsgrundlagen Pollok&Gonzalo

Rathaus Seefeld

Hochrechnung mit Baupreisindex
2007/II: 94,6
2014/II: 109,4

Kostenschätzung

KONZEPT 1		EP	GP	
Alte Rathausvilla + alter Anbau + Neubauteil				
Sanierung alte Rathausvilla (UG, EG, OG)	404 m ²	1.032,00 €	418.928,00 €	482.155 €
Sanierung alter Anbau	366 m ²	1.032,00 €	377.712,00 €	436.804 €
Tiefgarage + Rampe	820 m ²	638,00 €	395.560,00 €	457.444 €
Neubauteil Rathaus	894 m ²	2.038,00 €	1.821.972,00 €	2.107.016 €
Summe Baukosten (KG 300/400)			3.012.172,00 €	3.419.738 €
Außenanlagen	920 m ²	86,00 €	79.120,00 €	91.498 €
Ausstattung und Kunstwerke	894 m ²	132,00 €	118.008,00 €	136.470 €
Baunebenkosten (Neubau)	894 m ²	370,00 €	330.780,00 €	382.530 €
Baunebenkosten (Sanierung)	770 m ²	172,00 €	132.440,00 €	153.160 €
Gesamtsumme Konzept 1			3.672.520,00 €	4.247.079 €

Gutachten Pollok&Gonzalo, 03/2007, S8



Leistungsfähiger Super-Markt im Zentrum (neben dem Rathaus)

Wir wollen einen leistungsfähigen Super-Markt im Zentrum!

Zielgröße Tengelmann 1.200 m² Ladenfläche
(712m² + 500m²)

Grundsätzlich **zwei Möglichkeiten der Erweiterung** der Ladenfläche

- **Richtung S/W** (Variante 1) auf das Rathausgelände
- **Richtung N/W** (Variante 2) auf den Grundstücksflächen des Eigentümers

Konkurrierende Ziele*

Lage im Ortszentrum, um zu **Fuß** erreichbar zu sein
vs. **viele Parkplätze** und **autofreundliche Erreichbarkeit**

* unabhängig vom Betreiber





S/W-Erweiterung (Variante 1)

Vorteile:

- Grundstück des Eigentümers (mit älterem Einfamilienhaus) muss nicht eingesetzt werden

Nachteile:

- **Rathaus** muss an anderer Stelle **neu gebaut** werden (Kosten usw.)
- **Teil des Rathausgebäudes** (Sitzungssaal, Aufzug usw.) wird abgerissen
- **Gewerbegebäude** (mit Sichtfront) **parallel zur Hauptstraße**
- **Bebauungsplan** muss geändert werden (Einwände der Nachbarn!)
- **Eigentümer ist für den Rest des alten Rathausgebäudes zuständig** (aktuell kein Nutzungskonzept, aktuell nicht kalkulierbares Risiko, vermutlich Nutzungsänderung/Aufhebung Bestandsschutz; möglicherweise Kostenrisiko für die Gemeinde)





N/W-Erweiterung (Variante 2)

Vorteile:

- Ausdehnung mit einem **Gewerbegebäude in die Tiefe** / nicht parallel zur Hauptstraße
- ausreichend Parkplätze im Rückraum bei Erschließung über vorhandene, überwiegend gewerblich genutzte Privatstraße des Eigentümers
- **vollständig** auf dem **Grundstück des Eigentümers** möglich

Nachteile:

- Infrastruktureinrichtungen wie Kühlräume müssten aufwändig verlegt werden
- **Bebauungsplan** muss geändert werden
- Aktuell halten der Eigentümer/Tengelmann eine N/W-Erweiterung **für ungeeignet/zu teuer (,nicht machbar')**



Anmerkung: eventuell aus öffentlichen Interesse **Erhöhung der Attraktivität von Variante 2** durch Mehrung des Baurechts, vielleicht in Verbindung mit dem Bau seniorengerechter Wohnungen im Zentrum

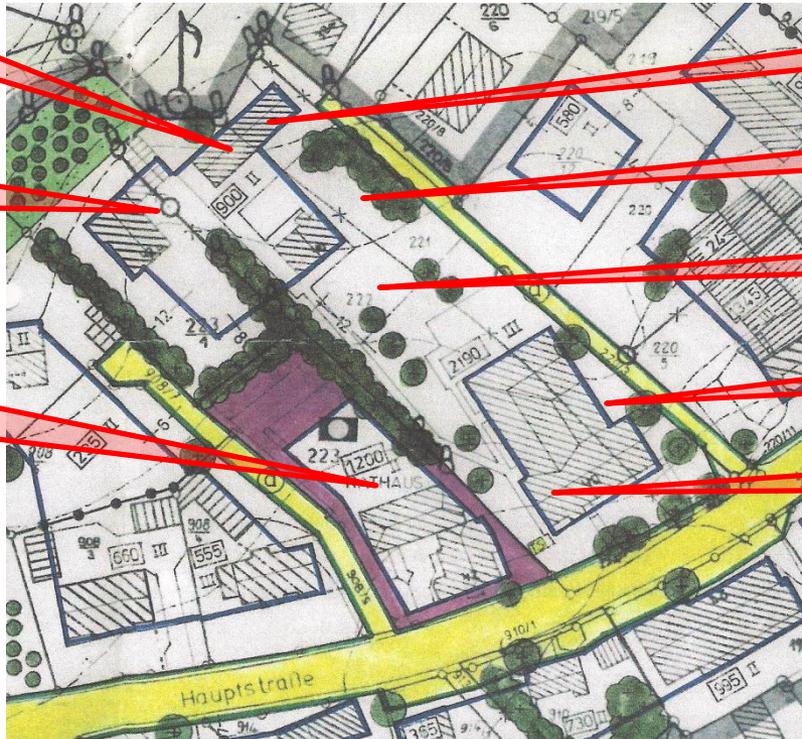


Eigentumsverhältnisse Ortsmitte Seefeld – Teil Hauptstraße

Flurnummer 222/2
Eigentümer A

Flurnummer 223/1
Eigentümer A

Flurnummer 223
Eigentümer
Gemeinde



Flurnummer 221/2
Eigentümer A

Flurnummer 221/3
Eigentümer A

Flurnummer 222
Eigentümer A

Flurnummer 221
Eigentümer A

Flurnummer 222/3
Eigentümer A

Auszug aus dem Schreiben von RA P. vom
17.07.2014:

Es handelt sich hierbei um die Flurnummern 221/2, 221/3, 222/0, 222/2 und 223/1, Gemarkung Oberalting-Seeefeld, welche Grundstücke alleamt im Eigentum des Herrn **A**(nonymus) stehen. Diese Grund-

Quelle: Schreiben des Rechtsanwalts des Eigentümers vom 17.07.2014



Zukunftsfähigkeit

- Die Bedeutung von Werten wie **Identität, Unverwechselbarkeit, Heimat** wird in unserer Gesellschaft **immer wichtiger** (bei vorausgesetzter Funktionalität)
- Das Rathausgebäude hat als **lebendiges Gebäude** einen **hohen emotionalen Wert** für die Bevölkerung (nicht als leere Kulisse)
- Die (Haus-)**Technologie** ist von **untergeordneter Bedeutung**. Sie veraltet alle paar Jahre und muss an den Standard angepasst werden





Vorschlag Aktivitäten

- **Klärung Sanierung ‚Altbau‘** (einschließlich erste Erweiterung)

- Raumkonzept (Sitzungssaal, Besprechungsräume, Archiv ...)
- baurechtliche Rahmenbedingungen
- funktionsangemessene Sanierung
- Kosten (in Varianten)

- **Entwurfsplanung ‚Altbau + moderner Anbau‘**

- Berücksichtigung des aktuellen Raumprogramms
- Kosten (in Varianten)

- **Kostenrahmen < 100 T€**



Backup



Wie wird 2007 der Neubau einschätzt?

Die einzige Lösung, mit der Unannehmlichkeiten während der Bauzeit vermieden werden, stellt ein Neubau auf einem anderen Grundstück dar. In diesem Fall muss jedoch eine sinnvolle Nachnutzung für das bestehende Rathaus vorgesehen werden. Diese Lösung ist etwa 30% teurer als die Lösungen auf dem Grundstück, da sowohl die bestehenden Gebäude saniert und das Grundstück wieder komplett hergerichtet werden müssen, als auch ein neues Grundstück erschlossen werden muss.

Aufgestellt am 20.03.2007

Clemens Pallok



Klarheit der Kostenrechnung: Gesamtkosten vs. Kosten der Einzelvarianten

- sinnvoll:

Betrachtung der **Gesamtkosten** des Projekts ‚neues Rathaus‘
mit seinen jeweiligen Varianten

- wenig sinnvoll:

Zurechnen der Kosten aller vorausgehenden Varianten („Irrtümer“) der jeweils **letzten Variante**

Soll man die Kosten für das Ausheben und anschließende Zuschütten der Baugrube beim Erstversuch ‚Anbaulösung‘ auch dem Neubau beim Krankenhaus zurechnen?