

Presserklärung des Bürgerbegehrens

„Das bestehende Rathaus in Seefeld soll erhalten und mit einem neuen Anbau ergänzt werden“

Seefeld, 18.08.2014

Deutliche Steigerung des Flächenbedarfs der Gemeindeverwaltung von 2006 auf 2013

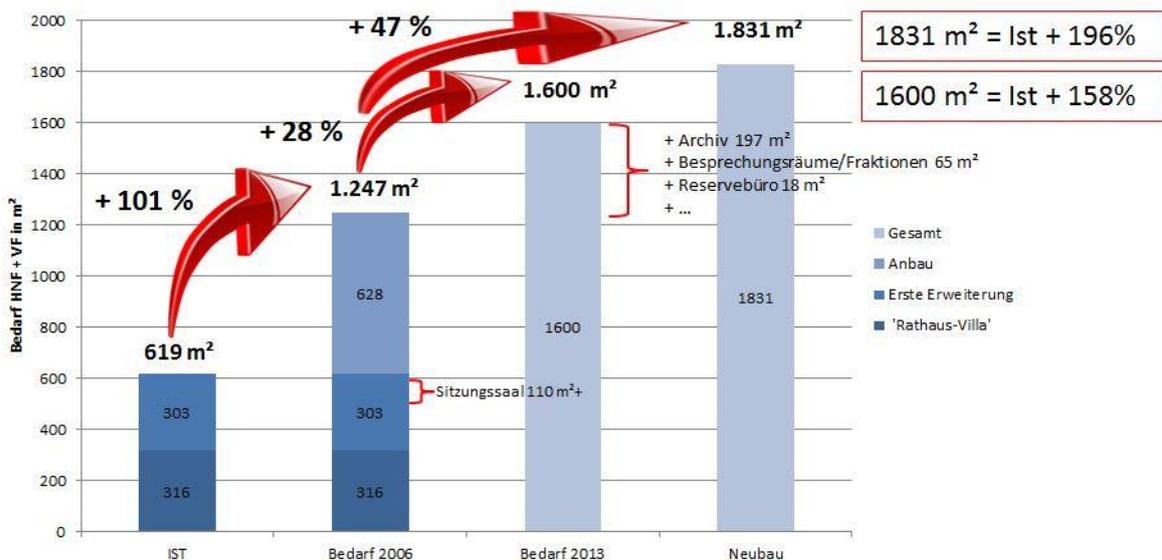
Es ist für uns unstrittig, dass die **Arbeitsbedingungen der Gemeindeverwaltung** deutlich **verbessert** werden müssen. Das äußert sich auch in mehr Fläche.

In der jüngeren Vergangenheit gab es **zwei Bedarfsermittlungen** als Grundlage von Erweiterungsmaßnahmen:

Bedarf 2006: 2005/2006 gab es einen Vorstoß zu einer Erweiterung durch den damaligen geschäftsleitenden Beamten Herrn Hans Kleber. Dazu gab es keine breite Diskussion eines Raumprogramms, sondern die Anforderungen wurden dem Gemeinderat in Form der damaligen Anbauplanung vorgelegt. Diese Planung berücksichtigte auch den damals angenommenen Bedarfszuwachs der Zukunft (so war das gesamte Obergeschoss des Anbaus Reservefläche). Ziel war eine günstige Lösung.

Bedarf 2013: Nachdem sich der Gemeinderat von der Anbaulösung verabschiedet hatte wurde eine Neubaulösung vorbereitet. In Abstimmung mit Gemeinderat und Verwaltung wurde ein Raumprogramm entwickelt. Dies lag dem Architektenwettbewerb zu Grunde. Ziel ist eine optimierte Lösung.

Flächenbedarfsentwicklung Gemeindeverwaltung Seefeld 2006 bis 2013



Die **'Ist-Zahlen'** sind der Anbauplanung 2006 ('Rathaus-Villa' + Erste Erweiterung) entnommen (da uns kein Plan des aktuellen Rathauses vorliegt).

Die Zahlen **'Bedarf 2006'** stammen aus der Anbauplanung 2006. Dabei war das gesamte Obergeschoss/Dachgeschoss (Mansarddach) des Anbaus als Reserve-/Erweiterungsfläche vorgesehen.

Die Zahlen **'Bedarf 2013'** haben als Grundlage das aktuelle Raumprogramm und die Abstimmergebnisse vom 31.07.2014 (die aktuelle Planung für den Neubau umfasst mehr Fläche).

Die Zahlen **'Neubau'** sind 75% von 2.441 m² BGF (d.h. ohne Technik, Konstruktion; gleiche Methodik wie bei den anderen Werten).

Die Verdopplung der Bürofläche reicht für eine moderne Verwaltung

Dem starken Zuwachs des Flächenbedarfs liegt die **Annahme** zu Grunde, dass die Aufgaben der Gemeindeverwaltung (z. B. aufgrund Zuweisung durch den Gesetzgeber oder wachsender Einwohnerzahl) und entsprechend das Personal der Verwaltung und damit der Flächenbedarf in Zukunft deutlich zunehmen.

Ist die **Zukunft durch mehr Verwaltung geprägt**? Bei sinkenden Bevölkerungszahlen in Deutschland und Europa, bei gleichbleibenden Einwohnerzahlen bei uns? Vermutlich **eher nicht**.

Insofern ist eine **andere Annahme** über die Zukunft, dass

- das **benötigte Verwaltungspersonal** eher **stabil** bleibt (<3 Verwaltungsmitarbeiter pro 1.000 Einwohner in der Größenklasse Seefeld)

- mögliche **zusätzliche Aufgaben** z. B. durch Online-Angebote und internen IT-Einsatz (Digitalisierung der Registratur usw.) abgepuffert werden können

- eine **Steigerung der Flächeneffizienz** durch eine andere Organisation der Arbeitsplätze möglich ist.

Vor diesem Hintergrund schließen wir uns der **Bedarfsanalyse aus 2006** an, die mit einer guten **Verdopplung der vorhandenen Bürofläche** auskommt (mit oder ohne Anpassung des Bebauungsplans in der Gestaltungshöhe der Gemeinde).

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

„Saniertes Rathaus + moderner Anbau“ können auf dem Rathausgelände realisiert werden

Mit Plandatum **26.09.2006** gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan als Grundlage für eine Anbaulösung (**'2. Änderung des Bebauungsplan 'Ortsmitte – Teil Hauptstraße' Teilbereich Rathaus'**):

Der bisherige Planteil wird für die Grundstücke Fl.-Nrn. 223, 908/5 und 908/7 durch nachfolgenden Planteil ersetzt (M 1:1000):



Die **Flächenanforderungen aus dem Jahre 2006** für den Anbau **können** damit grundsätzlich **umgesetzt werden**.

Im Nachhinein etwas merkwürdig erscheint, dass zuerst ein **detaillierter Eingabeplan** für eine Anbaulösung erstellt und verabschiedet (), auf der Grundlage dieser konkreten Planung ein **Bebauungsplan** beauftragt und ebenfalls verabschiedet wurde (Plandatum: 20.06.2006, 26.09.2006) und man anschließend feststellt (Gutachten Pollok & Gonzalo, 03/2007), dass dieser Bebauungsplan nicht ganz zur zugrundeliegenden Eingabeplanung passt und dieser oder diese verändert werden müssten.

Bei einer **Anpassung des Bebauungsplans** (innerhalb der Gestaltungshoheit der Gemeinde) können die **Geschossflächen** auch noch **maßvoll erweitert** und/oder eine **andere Gebäudeform** (z. B. kein Mansard-, sondern ein Pult- oder asymmetrisches Satteldach) gefunden werden.



Die gestiegenen **Raumanforderungen aus dem Jahre 2013** mit einem Flächenbedarf von

Altbau + 1.000 m² HNF+VF bringt man hingegen **nicht** auf dem Rathausgelände unter. Weder innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans noch bei einer Anpassung innerhalb der Gestaltungskompetenz der Gemeinde.

Bei Erhalt des Rathauses als Rathaus kann der Altbau funktionsangemessen saniert werden

Grundsätzlich gilt für das Rathaus **Bestandsschutz**, d. h. keine notwendige Sanierung, wenn keine (Nutzungs-)Änderung.

Es handelt sich beim Rathaus nicht um ein denkmalgeschütztes, aber um ein **ortsbildprägendes Gebäude**. Das ermöglicht auch bei Änderungen ‚**Ausnahmen**‘ (z. B. bei der Dämmung), die den Charakter erhalten.

Bei einer Nutzungsänderung des (historischen) Rathausgebäudes muss generalsaniert werden

Bei einer Nutzung des Rathausgebäudes **nicht** als Rathaus ist davon auszugehen, dass es sich um eine **Nutzungsänderung** handelt. Insofern gelten die jeweils aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen (mit neuer Baugenehmigung usw.). Dies gilt umso mehr als die derzeit integrierte ‚Erste Erweiterung‘ (mit dem Sitzungssaal) abgerissen wird und eine gänzlich neue Situation geschaffen wird.

Dabei ist es grundsätzlich **gleichgültig**, ob die Maßnahmen durch die **Gemeinde** oder eine **Privatperson/-organisation** (z. B. Vereine) vorgenommen werden.

Kostenschätzung Anbau-Lösung

Seit Beginn der Beschäftigung mit diesem Thema fordern wir eine **aktualisierte Kostenschätzung** für die **Anbaulösung** und einen **fundierten Vergleich** der beiden zur Diskussion stehenden Varianten (u. a. unter Einbeziehung der Kosten für die Aufbereitung des ‚alten‘ Rathauses).

Die verschiedenen Kostenangaben zur Anbau-Variante sind **aktuell sehr vorläufige Werte bzw. Schätzungen**. Aufgrund der nicht festgelegten Gestaltung des Baukörpers müssen sie auch in einer großen Bandbreite streuen.

Nach unseren derzeitigen Erkenntnissen bewegen sich die Kosten für eine angemessene Anbau-Lösung (Sanierung des Rathauses und moderner Anbau) je nach Ausgestaltung in einem Bereich **von 4 bis 5,4 Mio €**.

Wir sind dabei, die Anbau-Varianten auf einige wenige zu verengen und die auch kostenmäßig mit Standard-Kalkulationswerten darzustellen.