

Rechtliche Rahmenbedingungen für eine Sanierung des Rathauses Seefeld

1. Ziel

Sowohl Bürger- wie Ratsbegehren gehen vom **Erhalt des bestehenden Rathauses** bzw. **eines Teils** davon aus. Das Bürgerbegehren strebt den Erhalt von ‚Rathaus-Villa‘ + ‚Erste Erweiterung‘ an, das Ratsbegehren den Erhalt der ‚Rathaus-Villa‘.

Im Vorfeld gab es unterschiedliche Einschätzungen, welche Maßnahmen in unterschiedlichen Konstellationen aus (bau)**rechtlichen** (nicht politischen) **Gründen** jeweils vorgenommen werden **müssen**.

Es ist **Ziel**, zu klären, welche Maßnahmen vorgeschrieben sind bei der **Sanierung**

- der ‚Rathaus-Villa‘
- von ‚Rathaus-Villa‘ + Erste Erweiterung

bei

- Maßnahmen durch die **Gemeinde** bei **Erhalt als Rathaus**
- Maßnahmen durch eine **Privatperson/-organisation** als **Mieter** der Gemeinde (d. h. Gebäude bleibt im Eigentum der Gemeinde)
- Maßnahmen einer **Privatperson** als **Eigentümer** (Käufer des Gebäudes)

2. Rahmenbedingungen

Grundsätzlich gilt **Bestandsschutz**, d. h. keine notwendige Sanierung, wenn keine Änderung.

Mit einer **Nutzungsänderung** wird der **Bestandsschutz** aufgehoben. D. h. es gelten grundsätzlich die aktuell gültigen Vorschriften (Ausnahmen s.u.).

Wenn im Bestand **ein Aspekt** saniert wird (z. B. Brandschutz), dann muss dieser Aspekt grundsätzlich **vollständig durchgezogen** werden. Es müssen aber nicht zwangsläufig auch andere Aspekte (z. B. Barrierefreiheit) angefasst werden.

Im konkreten Fall gibt es offensichtlich **Verhandlungs-/Entscheidungsspielräume** und **Möglichkeiten der Abwägung**, die im Vorfeld kalkulatorisch schlecht/nicht zu berücksichtigen sind.

3. Variante: Rathaus bleibt als Rathaus erhalten

Grundsätzlich **keine Nutzungsänderung** (d. h. Bestandsschutz).

Eine Nutzungsänderung **kann** auch eintreten, wenn innerhalb der Gebäude eine **wesentlich andere Arbeitsteilung** vorgenommen wird (ohne die Nutzung des Gebäudes grundsätzlich zu verändern).

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

Bei einer Sanierung des Rathauses, die **deutlich die Funktionalität erhöht** (z. B. Umbau des Fahrstuhls mit breiteren Türen und mehr Haltepunkten) ist mit **hoher Wahrscheinlichkeit** davon auszugehen, dass die aktuellen Vorschriften (in welchen Aspekten auch immer) einzuhalten sind bzw. dass das über eine Baugenehmigung zu regeln ist (dies gilt nicht, wenn im Inneren (nichttragende) Wände verschoben werden).

4. Variante: ‚Rathaus-Villa‘ wird nicht als Rathaus genutzt

Bei einer Nutzung des Rathausgebäudes **nicht** als Rathaus ist davon auszugehen, dass es sich um eine **Nutzungsänderung** handelt. Insofern gelten die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen (mit neuer Baugenehmigung usw.).

Dabei ist es grundsätzlich **gleichgültig**, ob die Maßnahmen durch die **Gemeinde** oder eine **Privatperson/-organisation** vorgenommen wird.

5. Erfahrungswerte bezüglich der Kosten

Grundsätzlich kann man von folgenden **%-Sätzen** ausgehen (Quelle: Herr Pollok):

Sanierung Altbau 70 – 80% der Baukosten für einen **Neubau**

Kostenposition von Vereinen/Privaten ~ 25% günstiger als Kommune, weil
minus 10% durch Nachverhandeln
minus 10% bis 15% durch Hand- und Spanndienste (Reinigung usw.)

Versionsübersicht

Version	Datum	Verfasser	Anmerkungen
0.1	13.08.2014	Hofmann	Erstentwurf; Zusammenfassungen der Abstimmung am 13.08.2014, 9:00 – 13:00; Teilnehmer: Cording, Friedrich, Futterknecht, Gasser, Hofmann, Pollok, Sinning
0.2	18.08.2014	Hofmann	Einarbeitung der Anmerkungen von Frau Friedrich und Herrn Cording (s.u.)

Anmerkungen zu Version 0.1:

Frau Friedrich (14.08.2014):

,Zu 2: Variante Rathaus-Villa wird nicht als Rathaus genutzt:
Die Nutzungsänderung ist Fakt. ,

Formulierung wurde verstärkt: ,mit **sehr, sehr hoher Wahrscheinlichkeit**‘ weggelassen.

Herr Cording (14.08.2014):

Es handelt sich beim Rathaus nicht um ein denkmalgeschütztes, ^{möglicherweise} aber um ein **ortsbildprägendes Gebäude**. Das ^{könnte} ermöglicht ^{ermöglichen} ,Ausnahmen (z. B. bei der Dämmung), die den Charakter erhalten.

Formulierungsvorschlag wurde nicht übernommen, da auch die Erhaltungsmaßnahmen der Gemeinde auf der Grundlage beruhen, dass es sich um ein ortsbildprägendes Gebäude handelt.

Bei einer Nutzung des Rathausgebäudes **nicht** als Rathaus ist mit **sehr, sehr hoher Wahrscheinlichkeit** davon auszugehen, dass es sich um eine **Nutzungsänderung** handelt. Insofern gelten die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen (mit neuer Baugenehmigung usw.). Dies gilt umso mehr als die aktuell integrierte Erste Erweiterung (mit Sitzungssaal) abgerissen wird und eine gänzlich neue Situation geschaffen wird. ^{Der letzte Satz war nicht Thema und wäre zu streichen !}

Satz wurde gestrichen.

Sanierung Altbau 70 – 80% der Baukosten für einen **Neubau** ^{Diese Aussage gilt nur im Zusammenhang mit evtl. Förderfähigkeit, andernfalls gilt die Maßnahme als unwirtschaftlich.}
Kostenposition von Vereinen/Privaten ~ 25% günstiger als Kommune, weil
- 10% durch Nachverhandeln

Diese Aussage von Herrn Pollok war unabhängig von der Förderfähigkeit. Der Hinweis auf die Förderfähigkeit sollte sie nur unterstreichen.