

**Gedächtnisprotokoll (04)**  
**(Projekt # 500 291 RR/EW)**



<b>Kommune:</b>	Gemeinde Wielenbach Landkreis Weilheim-Schongau	<b>Teilnehmer:</b> <u>Gemeinde Wielenbach</u> Korbinian Steigenberger; 1. Bgm. Herr Popp; Leiter Geschäftsstelle (GL) Herr Buchberger; Leiter Bauamt (BAL) Frau Grätz; Verwaltung
<b>Projekt:</b>	Arbeitskreis "Neues Ortszentrum Wielenbach"	<u>Architekturbüro Schnabel + Partner</u> Architekt Christof Bayer; Geschäftsführung
<b>Ort:</b>	Rathaus Wielenbach  Peter-Kaufinger-Straße 10 82407 Wielenbach	<u>KFB</u> Robert Rüger; Geschäftsführung Paul Oswald
<b>Datum:</b>	06.08.2015	
<b>Uhrzeit:</b>	ca. 09:00 - 10:30 ca. 10:30 - 12:15; (Begehung Rathaus u. Umgriff)	
<b>Bericht:</b>	Paul Oswald (KFB)	

---

**Besprechung auf Arbeitsebene**

---

**Veranlassung**

---

In den vergangenen Sitzungen wurde in Zusammenarbeit mit den Beteiligten des Arbeitskreises ein erster Flächenbedarf durch die KFB ermittelt (siehe Anhang). Anhand dieser Bedarfsermittlung soll nunmehr ein Flächenkonzept gefertigt werden. Dem vorweg gestellt ist eine Untersuchung/Analyse der zur Verfügung stehenden Flächen und Gebäude. Dieses als Grundlage und Anlass des heutigen Gesprächs und der anschließenden Begehung.

---

## **Bericht über die Sitzung des Arbeitskreises "Neues Ortszentrum Wielenbach" am 06.08.2015**

---

### Eröffnung

Eröffnung der Sitzung durch den 1. Bürgermeister, Herrn Steigenberger, und Worterteilung an den Geschäftsführer der KFB, Herrn Robert Rüger.

Vorstellung des Architekturbüros Schnabel + Partner, hier Herr Christof Bayer, Architekt, durch Robert Rüger.

### Besichtigung Musterprojekte

Abklärung bzw. Festlegung des Termins zur Besichtigung der Musterprojekte bzw. Rathausneubauten (z.B. Steinkirchen) für

**Freitag,  
den 18. September 2015,  
Abfahrt um 07:30 Uhr in Wielenbach (Rathaus).**

**"Fahrplan" wird durch Rüger erstellt und verteilt**

### Schnabel + Partner

Das Architekturbüro Schnabel + Partner wurde seitens der KFB beauftragt Rathaus und Umgriff in Augenschein zu nehmen, eine Bewertung des Bestandes sowie der für einen evtl. Neubau zur Verfügung stehenden Flächen/ Flurstücke vorzunehmen.

Auf Grundlage dieser Analyse sollen dem Arbeitskreis dann - in Form eines **Flächenkonzepts** - erste Vorschläge für eine spätere evtl. Sanierung und/oder Neubebauung unterbreitet werden.

Die vorgeschlagenen Konzepte sind nicht etwa als Vorgaben der Verwaltung, sondern vielmehr als Entscheidungshilfe für den Gemeinderat zu verstehen.

### Baurecht

Lt. Verwaltung liegt für die betreffenden Flurstücke ein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Inwieweit der hier vorgegebene baurechtliche Rahmen (z.B. GFZ, GRZ, Höhenentwicklung, Verdichtung etc.) ausgeschöpft oder evtl. auch überschritten werden müsste oder könnte (z.B. bei Neubebauung) ist bislang unklar. Eine Einbeziehung der unteren Bauaufsichtsbehörde in die Absichten der Gemeinde ist ggf. zeitnah anzustreben.

### Flurstücke Kirche

Seitens der Kirche besteht bekanntlich das Angebot die "Pfarrhof-Flurstücke" entschädigungsgerecht in die planerischen Erwägungen der Gemeinde miteinzubeziehen. Hierzu ist festzustellen,

- dass die Kirche dieses Angebot evtl. zurückziehen wird, wenn zeitnahe Entscheidungen der Gemeinde hierzu ausbleiben,

und zum Weiteren,

- dass, bei Annahme des Angebots, die Belange bzw. Vorgaben der Kirche (z.B. Pfarrwohnung) mind. gleichwertig zu den Belangen der Gemeinde behandelt werden müssten.

Seitens der Gemeinde wird noch einmal klargestellt, dass die Einbeziehung der kirchlichen Flurstücke eine - vermutlich einmalige - Chance für die innerörtliche Entwicklung und die Bürger bietet. Deshalb sollen bei allen weiteren konzeptionellen Überlegungen auch die Pfarrhof-Flächen mit einbezogen werden.

### Flächenbedarf

Vorstellung eines aktuellen gemeinsamen Projekts (Rathausneubau in der Gemeinde Chamerau) des Architekturbüros Schnabel + Partner und der KFB durch Architekt Bayer.

Christof Bayer und Robert Rüger erläutern den Entwurf zum Flächenbedarf in Wielenbach (siehe Anhang) anhand eines Vergleichs mit dem zuvor genannten Beispiel (Rathaus Chamerau).

Klarzustellen ist schon jetzt, dass der aktuelle Bestand in Wielenbach nicht die erforderlichen Flächen bietet, um den Ansprüchen aus dem ermittelten Flächenbedarf gerecht zu werden.

Insofern sollte - zumindest aus Sicht u. Erfahrung der KFB - seitens der Gemeinde mind. eine umfangreiche Erweiterung der bestehenden Räumlichkeiten in Betracht gezogen werden.

### Flächenbedarf - Prioritäten

Da der baurechtliche Rahmen wie auch die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde vorläufig im Mittelpunkt stehen, soll das Hauptaugenmerk der Konzeption - vorläufig - auf die erforderlichen Räumlichkeiten für die Verwaltung der Gemeinde und - dem gleichrangig gegenüber gestellt - denen der kirchlichen Belange gerichtet sein.

Bis entsprechende Klärungen u. Lösungen näher mit den entsprechenden Beteiligten (z.B. kirchlicher Verwaltung u. unterer Bauaufsichtsbehörde) erarbeitet wurden soll der räumliche Bedarf der örtlichen Vereine - zumindest vorläufig - entsprechend nachrangig berücksichtigt werden.

Weitere angedachte Nutzungen wie z.B. Ärzte - u. Apotheke sollen nur in die Konzeption mit einbezogen werden, sofern ein evtl. "Flächenüberschuss" dies zulässt.

Soweit erforderlich u. möglich - sollen kosten- u. flächenschonende Lösungen (z.B. Doppelnutzung, Souterrain etc.) aufgezeigt werden.

### Kosten

Im Weiteren wurden Überlegungen und Fragen hinsichtlich der zu erwartenden Kosten aus der Maßnahme angesprochen.

Hier ist deutlich zwischen den möglichen bzw. bislang in Erwägung gezogenen Modellen zu unterscheiden:

- Instandsetzung und Neudefinition - also umfassende Sanierung u. Umnutzung - des Bestands,
- Neubau - Erweiterung - in Kombination mit einer umfassenden Sanierung,
- Rückbau Bestand u. Neubau.

Festgestellt werden muss, dass belastbare Kostenprognosen erst mit Eindeutigen Entscheidungen, z.B. hinsichtlich des tatsächlichen Umfangs der künftigen Sanierungen und/oder Neubauten, Qualität in der Ausführung etc., erstellt werden können.

### Wirtschaftlichkeit

Hinsichtlich Wirtschaftlichkeit ist seitens der Gemeinde über evtl. Potential im Bereich Einsparungen - z.B. durch Aufgabe aktuell genutzter Gebäude und Räumlichkeiten nachzudenken. So könnten z.B. bisher genutzte Flächen anderweitig vermietet oder auch veräußert werden. Die Gegenrechnung über evtl. geringere Ausgaben - z.B. durch Entfall im Bereich künftiger Instandhaltung u. Instandsetzung - ist ggf. ebenso zu berücksichtigen (altes Feuerwehrhaus, Gebäude Trachtenverein).

---

## **Bestand u. Begehung**

---

### Begehung

Um sich ein Bild von der aktuellen Situation machen zu können wurde Architekt Bayer von Bgm. Steigenberger und BAL Buchberger durch die Räumlichkeiten des Rathauses geführt. Auf die entsprechende Bewertung bzw. Stellungnahme durch das Büro Schnabel + Partner wird verwiesen.

### Bestand Pläne

BAL Buchberger konnte Pläne (M.: 1/100) aus dem Jahr 1986 übergeben, welche offensichtlich den in diesen Jahren vollzogenen Umbau wiederspiegeln.

Verbindliche Aussagen zu den Konstruktionen (z.B. Isolierung Dach) und Installationen (z.B. Verlauf d. Leitungen) gehen daraus aber nicht hervor.

Vom Bestand wie auch vom betroffenen Überplanungsbereich verfügt die Gemeinde über digitalisierte Pläne u. Lagepläne (DXF- o. DGW-Dateien). Soweit möglich wird die Gemeinde diese noch Herrn Bayer u. der KFB zukommen lassen.

---

## **nächster Termin für den Arbeitskreis**

---

**Montag,  
den 14. September 2015,  
Beginn: 19:00 Uhr**

möglichst zusammen mit Dipl. Ing. Christof Bayer, Architekt

- Flächenbedarf nach Funktionen,
- Flächenkonzept,
- Flächensituierung,
- Zustandsbericht Rathaus (Baubestand),
- Bebauungsempfehlungen,
  - Städtebauliche Sicht
  - verkehrliche Sicht
- Weitere Terminplanung bis Ende 2015

---

## **Besichtigungsfahrt**

---

Termin zur Besichtigung der Musterprojekte bzw. Rathausneubauten:

**Freitag,  
den 18. September 2015,  
Abfahrt um 07:30 Uhr in Wielenbach (Rathaus).**

---

Für die Richtigkeit der Angaben zeichnet,  
92717 Reuth, den 12.08.2015

*gez. Paul Oswald*

**Anlagen:** 15.08.14 Wielenbach\_von KFB Rüger\_Termin 06.08.\_Liste Funktionen u Flächen  
15.08.06 Wielenbach\_von KFB Rüger\_Termin 06.08.\_Liste Teilnehmer

*Das Protokoll ist eine objektive Wiedergabe der Besprechung mit den Teilnehmern. Sollte eine Passage oder eine Formulierung geändert werden, so ist mit dem Verfasser Kontakt aufzunehmen.  
Ansonsten gilt das Protokoll als genehmigt.*