



Gedächtnisprotokoll (06) Projekt # 500 291 RR/EW

Kommune:	Gemeinde Wielenbach	Teilnehmer:	<u>Markt Wielenbach</u>
Projekt:	„Neues Ortszentrum“ - Machbarkeitskonzept -		Mitglieder des Arbeitskreises gem. Anwesenheitsliste
Ort:	Rathaus (Sitzungssaal)		<u>Schnabel & Partner, Architekten</u> Christof Bayer
Datum:	30.09.2015		<u>KFB Baumanagement GmbH</u>
Uhrzeit:	19:00 – 21:10		Paul Oswald Robert Rürger
			Bericht: Robert Rürger, KFB

1. Kurzbericht zur Besichtigungsfahrt

Die Protokolle zur Besichtigungsfahrt haben alle Teilnehmer erhalten.

Möglicherweise könnte eine weitere Besichtigungsfahrt mit ähnlichen Objekten organisiert werden.

Zunächst war es wichtig, die Erfahrungen der Kommunen, in denen Neubauprojekte entstanden sind, dem Arbeitskreis und der Gemeinde Wielenbach weiter zu geben.

2. Diskussion Flächenbedarf für Wielenbach („Soll-Flächen-Liste“)

Die Liste „Flächenbedarf für die Funktionen“ zum neuen Ortszentrum Wielenbach ergibt sich auch der bisherigen Diskussion.

Die Liste, bezeichnet als „Soll-Flächen-Liste“ wurde aktualisiert fortgeschrieben.

Die fortgeschriebene und überarbeitete Liste ist nochmals diesem Protokoll als Anlage 1 angefügt.

3. Auftrag der Gemeinde Wielenbach an die KFB

Im Auftrag der Gemeinde Wielenbach an die KFB zur Erstellung des „Machbarkeitskonzeptes – Neue Ortsmitte Wielenbach“ ist unter Leistungen der KFB bei 5. aufgeführt:

Flächenkonzept mit Lösung der verkehrlichen Erschließung (städtebauliche Leistungen und Ingenieurleistungen), kalkuliert mit 20 Stunden, extern beauftragt

Die KFB hat diesen Auftrag an das Planungsbüro Schnabel & Partner, Architekten, Stadt Bad Kötzting, weitergegeben.

Es ist Zufall, dass der bearbeitende Architekt, Christof Bayer, in der Nähe von Wielenbach geboren und aufgewachsen ist.

4. Stellungnahme des Architekten zum Rathausbestandsgebäude

Es war Wunsch der KFB, dass Architekt Bayer, als Fachmann, das Bestandsgebäude besichtigt und dazu Stellung nimmt.

Die Stellungnahme hat Herr Bayer vor dem Arbeitskreis als Schaubild und mündlich vorgetragen:

- Alle Rathausfunktionen passen garantiert nicht in den jetzigen Bestand, wenn dieser entkernt werden würde.
- Ein Erweiterungsbau für alle Rathausfunktionen wäre von Nöten.
- Bei der Entkernung des Gebäudes entstehen Zwangspunkte durch die bereits bestehenden Außenmauern.
- Durch die Zwangspunkte lassen sich die gewünschten Bürozuschnitte nach Arbeitsstättenrichtlinien nicht herstellen bzw. bei einhüftiger Planung würde zu viel für Verkehrsflächen verloren gehen.
- Das Gebäude ist nicht barrierefrei und würde zudem einen Aufzug benötigen.
- Durch eine Aufzugsituation entsteht zwangsläufig höchstwahrscheinlich ein neues Treppenhaus.
- Bei Belegung des Dachgeschosses muss ein zweiter Rettungsweg ins Auge gefasst werden.
- Das Rathaus verfügt nicht über ausreichenden baulichen Brandschutz; hier müssten noch verschiedene Bauteile näher untersucht werden.
- Das Nachrüsten des baulichen Brandschutzes ist relativ teuer und geht von einem Neubaustandard aus.
- Beim Eingreifen in das Bestandsgebäude ist die Energieeinsparverordnung (EnEV) in allen Teilen vollumfänglich einzuhalten; eine horizontale Abdichtung zum erdberührten Bereich ist schwierig und kostspielig.

- Eine erste Inaugenscheinnahme zeigt, dass die komplette Haustechnik (Heizung, Grundleitungen für Wasserversorgung, Entwässerung, Stromleitungen,...) erneuerungsbedürftig sind.
- Der innere und äußere Schallschutz ist nicht gewährleistet. Bei beiden Vorkehrungen wäre es erforderlich, entsprechende Fenster und Türen einzubauen.
- Diskretion in einem Rathaus hat einen hohen Stellenwert! (Ist jetzt nicht gegeben)
- EDV-Sicherheit; die EDV-technischen Vorkehrungen sind für eine neue Rathaussituation so zu treffen, dass die Datentechnik unangreifbar geschützt ist und im Serverraum für entsprechende Kühlung gesorgt werden kann.
- Es ist davon auszugehen, dass das Gebäude nicht frei ist von Schadstoffen; weil bei der Erstellung des Gebäudes durchaus Materialien verwendet wurden, die heute üblicherweise nicht mehr im zulässigen Bereich liegen.
- Eine völlige Entkernung des Baubestandes würde bedeuten, dass eigentlich nur der Wert der Wände übrig bleibt. Dies sind überschlagsmäßig nicht mehr als 50.000 EUR, sodass davon abzuraten ist, in das Gebäude weiter zu investieren.

Der Architekt beschreibt das mit eigenen Worten wie folgt:

„Aus oben genannten Defiziten ist eine wirtschaftliche Sanierung nicht möglich.“

Dies sollte dem Gemeinderat im ersten Zwischenbericht durch den Arbeitskreis und durch die KFB so vermittelt und vorgestellt werden.

5. Flächensimulation durch den Architekten

Aufgrund des Raumbedarfs hat der Architekt versucht, Rathausfunktionen, Kirchenbedarfsfunktionen sowie Bürgersaal mit Vereinsfunktionen auf die Grundstücksflächen zu projizieren.

Die Außenmaße zur Flächensimulation ergeben sich aus dem Raumprogramm.

Es gibt insgesamt fünf Versionen, wobei der Architekt zu seiner ersten und zweiten Variante begründet steht:

Große Freiflächen zwischen dem bisherigen Bestandsgebäude und den neu zu errichtenden Gebäuden. Freiflächen zu nutzen für Festbetriebe, Ausstellungen, Orts-Veranstaltungen....

Die Freiflächen würde der Architekt lieber offen und gestaltend nutzen, nicht für ruhenden Verkehr (Parken).

Situierung der Gebäude unter städtebaulichen Gesichtspunkten und insbesondere auch in Bezug auf das Kriegerdenkmal und den Maibaumstandort.

Das Buswartehäuschen könnte evtl. platzmäßig zur Disposition gestellt werden (etwas seitlich verrücken).

„Ansonsten soll der Platzzusammenhang offen und frei gestaltbar bleiben.“

Erkenntnis aus der Flächenuntersuchung:

Es gilt als sichergestellt, dass auf dem jetzigen Bestandsgrundstück die gewünschten Funktionen und die „Soll-Flächen-Liste“ nicht untergebracht werden können, auch wenn der Bestand des Rathauses mit einbezogen werden würde.

Demnach sind die Funktionen nur auf den Flächenzusammenhang mit dem Kirchengrundstück vernünftig darzustellen.

Aufgabe für die nächste Arbeitskreissitzung

1. Nachweis, dass alle Funktionen in der Flächenübersicht Platz haben.
2. Verbale Beschreibung, wo die Funktionen sich wiederfinden werden.
3. Verträglichkeit der Funktionen: Rathaus/Kirche/Vereine
4. Kostenprognose aufgrund des Bundesbaukostenindex bei Zugrundelegung von folgenden Werten:
 - Baukostenindex für Region Weilheim Schongau
 - Baukostenindex für mittleren Standard
 - Baukostenindex aufgrund Kubatur und aufgrund Hauptnutzflächen als Mischpreis

Es werden Kosten ermittelt in den Kostengruppen 300 und 400, Baukosten für Baukonstruktion und Bautechnik sowie für Baunebenkosten, Kostengruppe 700.

Die Kostenprognose erfolgt für Rathausfunktion/Kirchenfunktion sowie für die Bürgerhausfunktion (Vereine) auch getrennt.

Diese Aufgabenstellung und die Lösung der Aufgaben wird durch die KFB / Architektur Büro Schnabel & Partner (Herr Bayer) gemeinsam gelöst.

6. Weitere Terminplanung

Im letzten Quartal 2015 sind folgende Termine vorgesehen und blockiert:

Dienstag, 27. Oktober 2015 (19:00 Uhr)
Mittwoch, 11. November 2015 (19:00 Uhr)
Montag, 23. November 2015 (19:00 Uhr)

Danach sollte das Konzept erstmals dem Gemeinderat vorgestellt werden können.

Für die Richtigkeit der Angaben zeichnet,
92717 Reuth, den 20.10.2015

gez. Robert Rüger

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.

Anlagen: 1) „Soll-Flächen-Liste“
 2) Präsentation Schnabel & Partner zum Ortstermin
 3) Anwesenheitsliste

Geschrieben und verteilt: Eva Wißgott