



Gedächtnisprotokoll (07)

(Projekt # 500 291 # RR/EW)

Kommune:	Gemeinde Wielenbach Landkreis Weilheim-Schongau	Teilnehmer:	<u>Gemeinde Wielenbach</u> Korbinian Steigenberger; 1. Bgm. Herr Popp; Leiter Geschäftsstelle (GL) Herr Buchberger; Leiter Bauamt (BAL) Frau Grätz; Verwaltung
Projekt:	Arbeitskreis "Neues Ortszentrum Wielenbach"	<u>Mitglieder Arbeitskreis</u> Gemäß beigefügter Teilnehmerliste	
Ort:	Rathaus Wielenbach Peter-Kaufinger-Straße 10, 82407 Wielenbach	<u>Architekturbüro Schnabel + Partner</u> Architekt Christof Bayer; Geschäftsführung	
Datum:	27.10.2015	<u>KFB</u> Paul Oswald in Vertretung f. Robert Rüger	
Uhrzeit:	ca. 19:30 - 21:30		
Bericht:	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. Das Architekturbüro Schnabel & Partner, hier Herr Architekt Bayer, hatte anhand des ermittelten Flächenbedarfs Untersuchungen vorgenommen und auf dieser Grundlage eine Machbarkeitsstudie mit verschiedenen - exemplarischen - Flächenkonzepten gefertigt. Diese wurde dem Arbeitskreis in der Sitzung am 30.09.2015 im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Weiterer Auftrag an das Architekturbüro war es nunmehr hierzu vertiefend zu untersuchen – insofern:

- die Flächen für die geforderten Funktionen nachzuweisen,
 - die Lage der künftigen Funktionen zu beschreiben,
 - die Verträglichkeit d. unterschiedlichen Funktionen gegenüberzustellen,
 - eine Kostenprognose zu erstellen
- und
- die Ergebnisse wiederum dem Arbeitskreis vorzustellen bzw. zu präsentieren.

Dieses als Grundlage und Anlass der heutigen Sitzung des Arbeitskreises.

Bericht über die Sitzung des Arbeitskreises "Neues Ortszentrum Wielenbach" am 27.10.2015

Berichtigung Termin

Entgegen der Bekanntgabe im letzten Protokoll wird die nächste Sitzung des Arbeitskreises nicht etwa am Mittwoch den 11.11.2015 sondern am

Dienstag 10. November 2015
um bzw. ab 19:00 Uhr abgehalten.

Eröffnung

Eröffnung der Sitzung durch den 1. Bürgermeister, Herrn Steigenberger, und Worterteilung an Herrn Architekt Bayer.

Machbarkeitsstudie (vertiefende Untersuchung)

Um oben genannte Untersuchungen vornehmen zu können, wurde exemplarisch eines der vorgestellten Flächenkonzepte herausgenommen detaillierter ausgearbeitet und eingehender untersucht. Herr Bayer hat hierzu ein Konzept und - darauf gründend - Kosten ermittelt, die er zunächst in der Gesamtschau präsentiert (die Präsentation ist dem Anhang beigelegt).

Im Rahmen der oben genannten Aufgabenstellung erörterte Herr Bayer dann zu den einzelnen Punkten vertiefend - in der Zusammenfassung wie folgt:

Flächen- bzw. Funktionsnachweis

Der bislang ermittelte Flächenbedarf wäre in den aufgezeigten Lösungsvorschlägen vollständig unterzubringen. Der vorgesehene Platzbedarf für die Gemeindeverwaltung lässt – zumindest im dargestellten Beispiel - allerdings kaum Spielraum für Reserven.

Durch die flächige Ausgestaltung des Untergeschoss (vollständige Unterkellerung Bürgersaal) können die Vorgaben der Vereine – im dargestellten Beispiel - uneingeschränkt umgesetzt werden.

Lagebeschreibung Funktionen

Untergeschoss: Vereins- u. Verwaltungsfunktionen bei denen nicht die Belichtung (über Tageslicht) im Mittelpunkt steht, sind vorzugsweise im Souterrain anzuordnen (z.B.: Musik, Schützen, Archiv). Ggf. schafft eine Belichtung über Abböschungen bzw. Lichtgruben auch Möglichkeiten für Funktionen höherer Art (Beispiel: Jugendraum in Straßlach-Dingharting).

Erdgeschoss: Sinnvoll wäre die Unterbringung diverser Funktionen der Verwaltung im Erdgeschoss (Kundenverkehr). Die Trennung der Funktion Bürgersaal (im Erdgeschoss) u. Rathaus ermöglicht eine Abschnittweise Nutzung.

Obergeschoss: Die erforderlichen Räumlichkeiten für die kirchlichen Belange könnten bzw. sollten derart angeordnet werden, dass eine Trennung von den übrigen Funktionen und eine unabhängige Erschließung weitestgehend möglich ist.

Dachgeschoss: Die Räume der Pfarrwohnung könnten über den Verwaltungsräumen der Kirche angeordnet sein - eine innere / interne Erschließung (über Treppe) wäre dann z.B. möglich.

Verträglichkeit unterschiedlicher Funktionen

Soweit die unterschiedlichen Funktionen untereinander störend Einfluss nehmen (z.B. Übungsraum Musik u. Nutzung Kirche o. Verwaltung) oder unterschiedlichen Kostenträgern zuzuweisen sind, sollten diese – soweit möglich – örtliche u. erschließungstechnische Trennung erfahren.

Kostenprognose

BKI: Die voraussichtlich ermittelten Kosten beruhen auf dem Bundesbaukostenindex (BKI) inkl. entsprechender ausgleichender Faktoren (zeitlich u. regional). Diese sind zur Darstellung der tatsächlichen Kosten nur bedingt geeignet (statistische Durchschnitte) – können insofern nur einen ungefähren Rahmen aufzeigen. Tiefer gehende Kostensicherheit kann nur mit einer weitergehenden, detaillierteren Vorplanung einhergehen.

Kostenursprung: Inhaltlich sind die Kosten mind. nach Bauabschnitten zu trennen (z.B. Rathaus u. Bürgersaal). Weitere differenzierende Zuordnungen können zu tieferer Transparenz führen u. Alternativen aufzeigen (z.B. Trennung nach Gemeinde, Kirche u. Vereine).

Weitere Kosten u. Reserven: Weiterhin sind die Nebenkosten und evtl. Kosten aus dem Rückbau im Auge zu behalten. Reserven (z.B. freiwerdende Immobilien, Reduzierung Kosten aus Instandhaltung u. Instandsetzung) sind im Grunde wie Kapitalreserven zu bewerten.

Kosten

Im Rahmen der durch die Präsentation entstandenen Diskussion wurde sehr deutlich, dass die zu erwartenden Kosten künftig eine erhebliche Rolle spielen werden. Tatsächlich macht es aktuell den Anschein, dass Kosten in Höhe der nunmehr vorliegenden Prognose – die Tatsächlichkeit dieser vorläufig unterstellt – durch die Träger (Gemeinde, Kirche u. Vereine) so vermutlich nicht aufgebracht werden können.

Der Nächste Schritt für den Arbeitskreis wird insbesondere eine “feinere“ Ausarbeitung evtl. vorhandener Möglichkeiten zur Kompensation sein. In diesem Zusammenhang sollten die folgenden Fragen bis zur kommenden Sitzung des Arbeitskreises (Vereine, Verwaltung, Kirche) auf den Unterebenen geklärt werden:

- Können Fördermittel beantragt werden und unter welchen Bedingungen?
- Kann bislang als erforderlich eingestuft Flächenbedarf geschmälert werden?
→ Sind evtl. sinnvolle Doppelnutzungen möglich?

Anm. KFB: Eine Reduzierung der Bedarfsflächen wird voraussichtlich nicht im selben Verhältnis zur Reduktion der Baukosten führen: Kostensockel → Verhältnis fixer Baukostenanteil (z.B. Aufzug) zu flexiblen Baukosten aus Flächen bzw. Kubatur.

Die jüngeren Erfahrungen der KFB haben aufgezeigt, dass die - gemäß BKI - ermittelten Baukosten unter bestimmten Umständen (z.B. Preisbewusste Materialwahl, Vergabeart) durchaus **erheblich** unterschritten werden können.

Der Stand der Ergebnisse macht es aus Sicht der KFB erforderlich auch den Gemeinderat hierüber mind. in Kenntnis zu setzen – besser aber diesem gegenüber die abgeschlossenen Themen (Konsens im Arbeitskreis) zu erläutern.

Anm. KFB: Im Rahmen der Diskussion um die Kosten ist evtl. bislang nicht ausreichend berücksichtigt worden, wie mit der Thematik der Wirtschaftlichkeit umgegangen werden soll. In diesem Zusammenhang soll noch einmal auf eines der Ergebnisse einer der vergangenen Sitzungen hingewiesen werden (nachstehend kursiv).

“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).“

Es gehört in den Bereich jeder ordentlichen Kalkulation (u. Buchhaltung) Kosten u. Reserven - auch künftige - zu berücksichtigen, die auf den ersten Blick nicht erkennbarer / “stiller“ Natur sind.

Ggf. sollten auch hierzu Fragen gestellt und Antworten durch den Arbeitskreis erarbeitet werden, die den GR in den anstehenden Entscheidungen Hilfe bieten könnten. Diese Fragen – ggf. auch bereits Antworten - könnten in der/den kommenden Sitzung/en erarbeitet werden.

Nächster Termin für den Arbeitskreis

**Dienstag,
den 10.11. 2015,
Beginn: 19:00 Uhr**

Für die Richtigkeit der Angaben zeichnet,
92717 Reuth, den 04.11.2015

gez. Paul Oswald

Anlagen: 15.10.27 Wielenbach_von KFB Oswald_Liste Teilnehmer Arbeitskreis,
15.11.02 Wielenbach_von KFB Rüger_Schnabel u Partner Powerpoint 27. Okt

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.

geschrieben und verteilt: Paul Oswald
