



Abschlussbericht

zu einem

Machbarkeitskonzept

„Neue Ortsmitte Wielenbach“

des Arbeitskreises

09. November 2017

Beginn einer Partnerschaft

Die KFB durfte mit Schreiben vom 06.03.2015 ein Angebot bezüglich der „**Moderation**“ eines Arbeitskreises der Gemeinde Wielenbach übergeben.

Dieses Angebot wurde am 16.04.2015 im Gemeinderat vorgestellt.

Neben der KFB hatten die BayernGrund und ein weiteres Planungsbüro die Gelegenheit, ihr Angebot und ihre Vorzüge taggleich im Gemeinderat zu präsentieren.

Mit Auftragschreiben vom 03.08.2015 erhielt die KFB den Auftrag zu folgenden Leistungen:

1. Sitzungsvorbereitungen mit Einladungen und Agenda
2. Moderation während der Sitzungen mit anschließender Protokollierung und Dokumentation der Sitzungsergebnisse
3. Wissenstransfer aus vergleichbaren Projekten
4. Herstellung eines gebundenen Exposés nach Abschluss und Feststellung des Machbarkeitskonzeptes durch den Arbeitskreis „Neue Ortsmitte Wielenbach“

Was hat die KFB zu leisten?

Die Leistungen, auf die die Gemeinde Wielenbach Anspruch hat:

1. Übernahme der Moderation in rund 6 – 10 Sitzungen, jeweils 2 – 3 Std.
2. Protokollierung und Dokumentation
3. Herstellung von Entscheidungsmatrixen (evtl. Besichtigungen)
4. Mitwirkung bei einem Raumkonzept und bei einem Pflichtenheft
5. Flächenkonzept mit Lösung der verkehrlichen Erschließung
 - (Städtebauliche Leistungen und Ingenieurleistungen)
kalkuliert mit 20 Std., die seitens der KFB extern beauftragt werden
6. Erstellen einer Investitionskostenprognose nach Baukostenindex (BKI):
 - Gebäudeflächen
 - freie Flächen
 - Erschließung
7. Darstellung der Finanzierung (konventionell, alternativ „haushaltsneutral“)
8. Refinanzierungspositionen einfließen lassen
9. Möglichkeiten der Baurealisierung (öffentlich-rechtlich, alternativ privatrechtlich)
10. Organisationsformen des Privatrechts
11. Zeitharmonigramm für den Realisierungsverlauf in Bauabschnitten
12. Abschlussbericht, gebunden als Exposé für den Gemeinderat

Themen zur Bearbeitung im Arbeitskreis

Fragen, die vom Arbeitskreis für das Machbarkeitskonzept zu beantworten sind:

1. Funktionen auf den Grundstücken (Grundlagenermittlung)
 - Priorität I = Rathaus; weitere Prioritäten = erledigt
2. Jeweiliger Raumbedarf zu den Funktionen = erledigt
3. Besichtigung ähnlicher Einrichtungen = erledigt
4. Frage des Planers / der Planer = offen
 - Architektenbriefing
 - Plangutachten als Bewerbungskonzept
 - Mehrfachbeauftragung

 - alternativ

 - Architektenwettbewerb
5. Frage zur öffentlichen Förderung = teilweise erledigt
6. Kostenprognosen nach Bundesbaukostenindex = erledigt
7. Klärung der Frage zur Finanzierung und Refinanzierung = offen
8. Mögliche Finanzierungszeiträume (in Abschnitten) = offen
9. Baurealisierung (konservativ oder privatrechtlich) = offen
10. Mögliche Realisierungszeiträume = offen
11. Möglichkeiten der Refinanzierung = offen
12. Vorschläge, die dem Gemeinderat zu unterbreiten sind = Gesamtkontext

Arbeitskreis „Neue Ortsmitte Wielenbach“

Der Gemeinderat beschließt und besetzt die Mitglieder des Arbeitskreises wie folgt:

1. Korbinian Steigenberger, 1. Bürgermeister
2. Lorenz Thumann, 2. Bürgermeister
3. Andreas Blobner, Gemeinderat
4. Siegfried Gawellek, Gemeinderat
5. Matthias Heinrich, Gemeinderat
6. Gerhard Weber, Gemeinderat
7. Thomas Ege, Trachtenverein
8. Leonhard Mayr, Theaterverein
9. Hans Schwaiger, Kirchenverwaltung
10. Thomas Zöbele, Musikkapelle
11. Franz Buchberger, Bauamtsleiter
12. Jutta Grätz, Mitglied der Gemeindeverwaltung
13. Stefan Popp, Geschäftsleiter

Die erste Sitzung des Arbeitskreises fand am **22.06.2015** statt.

Die letzte Sitzung des Arbeitskreises war am **09. Oktober 2017**.

Externe Unterstützung der KFB

Als externe Unterstützung seitens der KFB wurde das Architekturbüro **Schnabel & Partner**, Architekten, 93444 Bad Kötzing, eingeschaltet.

Bearbeiter aus dem Architekturbüro ist Herr Christof Bayer, Architekt.

Herr Bayer selbst lebt zeitweise in 82362 Weilheim.

Die KFB hat mit dem Planungsbüro Christof Bayer, Bärnmühlweg 57, 82362 Weilheim, den Betrag von brutto € 7.000,00 für das Projekt am 16.11.2016 vollumfänglich abgerechnet.

Davon hat die Gemeinde Wielenbach € 5.000,00 übernommen.

Bei einer weiteren Beauftragung von Leistungsphasen nach HOAI hat die Gemeinde Anspruch auf Anrechnung von € 5.000 brutto.
--

Klären der Grundstücksfrage

Gemeindegrundstücke

Rathausgrundstück mit Bestandsgebäude (Fl.Nr. 92) 1.562 m²

Ehemaliges „Raiffeisen-Grundstück“ und ehemaliges „Berger-Grundstück“

Östlich der Ortsstraße von Norden nach Süden
Fl.Nr. 132/2 710 m²
Fl.Nr. 128 und 129 1.070 m²

Gemeindegrundstücke, die zur Verfügung stehen 3.342 m²

Kirchengrundstück mit bebautem Pfarrhof 1.460 m²

Die Gemeinde beschließt, sich eindeutig auf die Gemeindegrundstücke zu beschränken;
das Kirchengrundstück soll mit Gemeindebedarfsflächen nicht überplant werden.

Der Architekt bestätigt, mit der Grundstücksfläche der Gemeinde auszukommen.

Funktionen auf den Gemeindegrundstücken

- Flächenannahmen für weitere Untersuchungen -

1. Neue Rathaussituation	625 m ²
2. Pfarrbüro mit Peripherie	80 m ²
3. Pfarrerwohnung	80 – 100 m ²
4. Probenraum für Musiker und „Trommler“ mit Peripherie	228 m ²
5. Theaterverein	80 m ²
6. Trachtenverein	60 m ² +40 m ² Lager
7. Bühne und Gemeindesaal, ausreichend für 150 – 190 Personen	

In den Raum gestellt wurde auch die Fläche für einen Schützenverein; konkret wurde das durch den Schützenverein zu einem späteren Zeitpunkt angemeldet.

Zwischenbericht zu Genehmigungen im Gemeinderat

Der Zwischenbericht wurde vorher im Arbeitskreis vollumfänglich abgestimmt und besprochen.

Zum Inhalt des Zwischenberichtes herrscht Konsens im Arbeitskreis. Dem Gemeinderat sollten drei Städtebauliche Lösungen auf den Gemeindegrundstücken angeboten werden.

Die Lösungsansätze, hinter denen der Gemeinderat steht, lauten wie folgt:

Erste Priorität für die Gemeinde Wielenbach hat „die neue Rathaussituation“.

Alle Rathausfunktionen sollen **kompakt** in einem **eigenständigen Gebäude** untergebracht werden.

Das ist der Grund, weshalb ein Neubauwunsch für das Rathaus im Vordergrund steht.

Der Standort für das neue Rathaus auf den beiden freien Gemeindegrundstücken der Gemeinde Wielenbach ist aufgrund der Lagepläne des Architekten machbar.

Stand: Januar 2016

Öffentliche Verwaltung und Kirchenverwaltung

Die Funktionen „Öffentliche Verwaltung, Kirchenverwaltung“ einschließlich „Pfarrerwohnung“ stören sich nicht.

Über eine gemeinsame Erschließung des Grundstücks und über einen gemeinsam nutzbaren Aufzug könnten positive Synergien gewonnen werden.

Diese Lösung des Arbeitskreises soll den Gemeinderat zur Genehmigung vorgestellt werden.

Stand: Januar 2016

Rathausbestandsgebäude: Spätere Umnutzung

Die Vereine haben durchweg Interesse gezeigt, das Rathausbestandsgebäude als „Haus der Vereine“ umzuwidmen und umzunutzen, sobald dies Gebäude von der Rathausverwaltung freigemacht ist.

Diese Interessen sind gegeben vom

- Schützenverein (Obergeschoß)
- Trommler (Erdgeschoss)
- Theaterverein (Erdgeschoß)

Der Trachtenverein möchte die bisherigen von der Gemeinde gepachteten Räumlichkeiten weiterhin nutzen.

Für den Musikverein sind die idealen Voraussetzungen von 10 x 10 m und einer lichten Höhe von 3 – 4 m für den Probenraum im Rathausbestand nicht gegeben.

Die Vereine in der Gemeinde sind gerne zu Kooperationen und Eigenleistungen bereit.

Zukunftsfähige Lösungen in Verbindung mit einem möglichen Bürgersaal sollen weiterhin untersucht werden.

Stand: Januar 2016

Soll-Flächen

Das Ergebnis der Beratungen zeigt folgende Soll-Flächen als Hauptnutzflächen, die bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind:

Rathausfunktionen	700 m ²
Kirchenfunktionen einschließlich Pfarrerwohnung	180 m ²
Bürgersaal einschließlich Nebenflächen	375 m ²
Vereinsräume für Musikverein, Theaterverein, Trachtenverein und Schützenverein	<u>583 m²</u>
<u>Gesamtflächenbedarf :</u>	<u>1.838 m²</u>

Bei weiteren Untersuchungen soll der Gesamtflächenbedarf immer im Focus der Überlegungen und Planungen stehen.

Aufgrund dieser Ausgangslage sollte eine Realisierung-Konzeption erarbeitet werden. Vorgeschlagen wurde die Projektentwicklung in **Bauabschnitten:**

Bauabschnitt I bestehend aus Rathausfunktionen und Kirchenfunktionen

Die Kostenprognose dafür in der Kostengruppe 300 und Kostengruppe 400
(Baukonstruktion und Bautechnik) € 2.471.000

Bauabschnitt II bestehend aus

Bürgersaal und Vereinsräumen € 2.157.000

Die Gesamtinvestitionen für beide Bauabschnitte ohne Nebenkosten
und ohne Kosten der Einrichtung, Erschließung und Außenanlagen,
betragen € 4.628.000

Als weitere Alternative wurde eine „kleine Lösung“ wie folgt in den Raum gestellt:

Rathausfunktionen	700 m ²
Kirchenfunktionen	180 m ²
Bürgersaal mit Peripherie	375 m ²

Antrag an den Gemeinderat

Die vom Arbeitskreis erarbeiteten Empfehlungen und Vorschläge in einem Zwischenbericht werden als Antrag an den Gemeinderat ausführlich begründet und wie folgt formuliert:

1. Genehmigung Raumbedarf Rathaus;
 - Gesamtflächen einschließlich Funktionsflächen 800 m²
2. Sanierung oder Neubau für eine „Neue Rathaussituation“
 - Empfehlung des Arbeitskreises: Neubau
3. Große oder kleine Lösung
 - Empfehlung des Arbeitskreises: Kleine Lösung ohne Vereinsräume

Öffentliche Gemeinderatssitzung am 04.02.2016
- Zwischenbericht des Arbeitskreises –
zu einem Machbarkeitskonzept

Der gesamte Zwischenbericht im Umfang von 10 Seiten (und 18 Seiten Anlagen) wurde teilweise wörtlich durch Robert Rüger in der öffentlichen Gemeinderatssitzung verlesen.

Die Planungsvarianten hat Architekt Bayer vorgestellt und ausführlichst erläutert. Die Mitglieder des Gemeinderates konnten zu allen Ausführungen Fragen stellen.

Der Gemeinderat hat nach langer Diskussion keine Beschlüsse gefasst; somit wurden die Themen aus dem Zwischenbericht vertagt.

Aus dem Gemeinderat selbst kam der Wunsch, das Thema nicht weiter öffentlich zu diskutieren, sondern nicht öffentlich zu beraten.

In der Folgezeit wurde das Thema „Neues Ortszentrum Wielenbach“ weiterhin aktiv vom Gemeinderat bearbeitet.

Themen, die der Gemeinderat behandelt und dazu Beschlüsse gefasst hat

Themen und Beschlüsse in chronologischer Reihenfolge:

Sitzung des Gemeinderates am 14.04.2016

Der Gemeinderat befasst sich in dieser Sitzung mit den Vorschlägen des Arbeitskreises „AK Neues Ortszentrum Wielenbach“.

1. Genehmigung Raumbedarf Rathaus

Die Gesamtflächen einschließlich Funktionsflächen enden bei rund 800 m². Die einzelnen Bedarfsflächen sind dem Gemeinderat mit dem Zwischenbericht vorgestellt worden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Raumbedarf wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig (15 : 0)

2. Frage zur neuen Rathaussituation; Sanierung oder Neubau?

Der Arbeitskreis empfiehlt einen Neubau.

Beschlussvorschlag der Gemeindeverwaltung:

Der Gemeinderat spricht sich für den Neubau aus.

Abstimmungsergebnis: Beschlussvorschlag angenommen (12 : 3)

3. Große Lösung oder kleine Lösung aus dem Zwischenbericht des Arbeitskreises?

Empfehlung des Arbeitskreises: ohne Vereinsräume

Beschlussvorschlag der Gemeindeverwaltung:

Der Gemeinderat spricht sich für die kleine Lösung – ohne Vereinsräume – aus. Nach Möglichkeit sollte die Unterbringung eines Probenraumes für die Musikkapelle Wielenbach in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen geprüft werden.

Abstimmungsergebnis: Mehrheitlich angenommen (12 : 3)

- 4. Antrag und Genehmigung, dass nach Herstellung des neuen Rathausgebäudes im Bauabschnitt I der „alte Baubestand“ nach Umzug der Verwaltung in das neue Gebäude in ein „Haus, das den Bürgern dient“, umgenutzt werden darf.**

Beschlussvorschlag der Gemeindeverwaltung:

Der Gemeinderat nimmt die Vorschläge zur Kenntnis. Es bestehen aktuell keine Bedenken, jedoch wird die Entscheidung über die zukünftige endgültige Nutzung des bisherigen Rathausgebäudes zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht getroffen. Der Fokus liegt aktuell auf dem neuen Rathausgebäude.

Abstimmungsergebnis: Angenommen (12 : 3)

- 5. Antrag und Genehmigung, dass die notwendigen Bedarfsflächen für die Kirche (einschließlich Pfarrerrwohnung) sofort in Bauabschnitt I mit dem Rathausgebäude verwirklicht werden können.**

Beschlussvorschlag der Gemeindeverwaltung:

Hierzu wird aktuell keine Entscheidung getroffen. Der Arbeitskreis soll eine weitere Planungsalternative ohne Wohnung erarbeiten; die beiden Alternativen sollen anschließend gegenüber gestellt werden.

Abstimmungsergebnis: Angenommen (14 : 1)

- 6. Die barrierefreie und behindertengerechte Erschließung soll für beide Funktionen (Rathaus und Pfarrei) konzentriert auf einer Lösung möglich sein.**

Beratungsergebnis: Keine Entscheidung

- 7. Der Bauabschnitt II (Bürgersaal mit integrierter Bühne) soll gleichzeitig vollständig mit geplant werden.**

Beschlussvorschlag der Gemeindeverwaltung:

Die Funktion „Bürgersaal“ wird mit geplant. Die Umsetzung zeitgleich mit dem Rathaus ist davon unabhängig zu betrachten.

Abstimmungsergebnis: Angenommen (13 : 2)

8. Weitergehende Anregungen und Empfehlungen an den Arbeitskreis:

Folgende Empfehlungen spricht der Gemeinderat aus:

Flächen für Wohnung, wenn nicht als Wohnung benötigt, in den Sitzungssaal einbeziehen (z. B. mit flexibler Trennwand zur Verkleinerung/Vergrößerung und Mehrfachnutzung), um so eine bessere Auslastung zu erreichen (Sitzungen, Veranstaltungen kleinerer und größerer Gruppen, Trauungen). Überlegungen anstellen, hier sogar eine bauliche Kombination mit dem Bürgeraal zu konzipieren, um eine noch bessere Auslastung zu erreichen und ggf. Einsparungen am Baukörper zu erzielen.

Ausnutzung von Energieeinsparpotenzialen und Einbeziehung vorhandener Strukturen zur Energieversorgung (z. B. Energiegenossenschaft).

9. Planungsaufträge / Untersuchungen

Beschlussvorschlag der Gemeindeverwaltung:

Für notwendige weitergehende Planungen und Untersuchungen im Rahmen der Machbarkeitsstudie, die über das bislang beauftragte Ausmaß hinausgehen, werden zusätzliche Mittel in Höhe von bis zu 5.000 € bewilligt.

Abstimmungsergebnis: Angenommen (14 : 1)

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Wielenbach am 20.10.2016

Im Gemeinderat wurden die tieferen Planungen des Architekten Bayer (jetzt liegen insgesamt fünf Planungsvarianten vor) und die Kostenunterschiede vorgestellt.

Empfehlung der Gemeindeverwaltung:

Die Verwaltung spricht sich in jedem Falle dafür aus, die als Wohnung bezeichnete Fläche unabhängig von einer späteren Nutzung als Reservefläche für zukünftigen Erweiterungsbedarf mit einzuplanen. Die im Verhältnis geringen Mehrkosten von rund 52.000 € (inklusive Nebenkosten) rechtfertigen dies. Eine Unterbringung der Musikkapelle in wirtschaftlich vertretbaren Rahmen war zu prüfen. Die Mehrkosten dafür belaufen sich auf rund 290.000 € (alternativ wäre dies lt. Architekt Bayer auch für max. 150.000 € erreichbar). Ob dies wirtschaftlich vertretbar ist, muss der Gemeinderat für sich beurteilen. Nicht ganz abwegig ist auch eine gewisse Lärmschutzproblematik bei gleichzeitiger Nutzung. Die für den Raumbedarf nicht benötigte Unterkellerung des Bürgersaals würde mit rund 550.000 € zu Buche schlagen. Sie könnte eine Lösung zur Unterbringung der Vereine mit Bedarf sein. Ob darin alle Vereine Platz finden, müsste noch näher untersucht werden. Eine Zukunft des bisherigen Rathauses für Vereinszwecke wäre damit aber sehr fraglich. Eigenleistungen der Vereine im Rahmen des Neubaus sind aus Sicht der Verwaltung dann nur sehr eingeschränkt möglich.

Aufgrund der Diskussion ist man sich im Gemeinderat relativ schnell einig, dass unabhängig von den Kostenfolgen eine Unterbringung der Musikkapelle in der Empore des Bürgersaales aus lärmtechnischen Gründen nicht in Frage kommt.

Beschluss des Gemeinderates:

Die Machbarkeitsstudie soll wie folgt weiter entwickelt werden:

- Eine Unterbringung der Musikkapelle in der Empore des Bürgersaales wird nicht unterstützt
- Rathaus mit Wohnung; jedoch derzeit ohne konkrete Nutzung der Wohnung
- Unterkellerung des Bürgersaals nur unter der Voraussetzung der Förderzusage
- Eine Raumaufteilung der Kellerräume hinsichtlich Vereinsbelegung erfolgt derzeit noch nicht

Abstimmungsergebnis: Mehrheitlich beschlossen (12 : 4)

Auszug aus der Gemeinderatssitzung am 22.06.2017

In der öffentlichen Sitzung behandelt der Gemeinderat das „Neue Ortszentrum Wielenbach“.

3.1. Stand der Machbarkeitsuntersuchung

Aufgrund der Beratungen mit der Gemeinde wurden Gespräche mit der Regierung von Oberbayern sowie Kontakte mit dem Amt für ländliche Entwicklung gesucht. Als Basis von Förderanträgen wurden folgende Baukosten in den Raum gestellt:

Rathaus	€	1.700.000
Bürgersaal	€	800.000
Vereinsgebäude (ohne Eigenleistungen)	€	750.000
Außenanlagen, Platzgestaltung	€	<u>500.000</u>
Investitionen	€	3.750.000
Nebenkosten	€	<u>750.000</u>
Gesamtfinanzierungsbedarf	€	4.500.000

Aus der Gesamtbetrachtung könnten sich Förderungsmöglichkeiten zwischen 360 und 900 T € ergeben.

Hier ist besonders das Programm ELER genannt.
(aus dem europäischen Landwirtschaftsfond zur Entwicklung des ländlichen Raumes)

Anträge der „Arbeitsgruppe alternative Planung Ortszentrum“:

Die Beschlüsse vom 14.04.2016, die den Neubau des Rathauses betreffen, aufzuheben und stattdessen das alte Rathaus für die Verwaltung zu sanieren und erweitern, wurden diskutiert.

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung dazu lautete:

Wer ist dafür, dass der Gemeinderatsbeschluss vom 14.04.2016, den Neubau des Rathauses betreffend, aufgehoben werden soll?

Abstimmungsergebnis: Mehrheitlich abgelehnt (7 : 9)

3.2.1 Abriss altes Rathaus

Das alte Rathaus wird nicht „so bedeutsam“ eingestuft. Wenn es zum „Nutzen der Vereine“ sowie der Ortsgestaltung dient, ist ein Abriss vertretbar.

Der Gemeinderat folgt damit der Empfehlung der Verwaltung.

Abstimmungsergebnis: Mehrheitlich beschlossen (11 : 5)

3.2.2 Planung einer Gastwirtschaft

3.2.3 Wirtschaft mit Saal oder eigenständiger Bürgersaal

Diesen Fragen stand der Gemeinderat offen gegenüber.

Nach ausführlicher Diskussion wurden hierzu keine Beschlüsse getroffen. Im Gegenteil, in dieser Situation sind Entscheidungen momentan nicht zu treffen.

Es folgt der Gemeinderat der Empfehlung, beide Vorgänge zurück zu stellen.

3.2.4 Erfolgt die Projektplanung und –umsetzung in Abhängigkeit möglicher Fördermittel?

Voraussetzung für Förderbescheide ist eine konkrete Planung.

Empfehlung der Gemeindeverwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung sollte sich die Planung, soweit vertretbar, an den Fördermitteln orientieren.

Beschluss des Gemeinderates:

Die Fördermöglichkeiten (Förderrichtlinien) sind mit einzubeziehen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig beschlossen (16 : 0)

Interne Beratungen mit den Vereinen

Auf Ortsebene haben der Erste Bürgermeister, der Geschäftsleiter und die bisherigen Mitglieder des Gemeinderates weiterführende Überlegungen angestellt.

Sitzung am 17.01.2017

Als Sitzungsergebnis wird festgestellt:

Die Vereine legen bis Mitte Februar 2017 ihr Raumkonzept vor, so dass anschließend eine Grobkostenermittlung vorgenommen werden kann.

Nach Vorlage im Arbeitskreis sind auf dessen Empfehlungen im Gemeinderat Entscheidungen herbei zu führen, so dass der Arbeitskreis die Machbarkeitsstudie beenden kann.

Sitzung am 22.03.2017

Sitzungsergebnis:

Da wohl eine endgültige Förderzusage ohne genehmigte Planung nicht möglich sein wird, erfolgt zeitnah eine Klärung der Fördermöglichkeiten auf Basis der Variante II.

Anschließend wird der Gemeinderat in Kenntnis gesetzt und um Entscheidungen bzw. Beantwortung der offenen Punkte und Fragen gebeten.

Stellungnahme der Vereine

Stellungnahme der Ortsvereine Wielenbach mit dem Titel:

Zusammenfassung der Wielenbacher Vereine bezüglich Dorfgemeinschaftszentrum

Die Vereine kommen zusammen mit Architekt Schelle und Statiker Handel zum Ergebnis, dass eine Weiternutzung des Rathausbestandes für die Vereine zu teuer kommt. Die Vereine wünschen sich in zeitnaher Zukunft ein „Dorfgemeinschaftshaus für Vereine“. Das ist auch energieeffizienter bei einem Neubau. Beim bisherigen Rathaus/Altbau sieht man die Situation kostenintensiv bzw. „nicht überschaubar“.

Die Vereine schlagen hierzu Standorte für ein „**Dorfgemeinschaftshaus für Vereine**“ vor, unter anderem auch den „aktuellen Rathausplatz“.

Die Stellungnahme der Vereine wurde unterzeichnet mit

Wielenbacher Musikanten
Trommlerzug Wurzlboch
Theaterverein Wielenbach
Trachtenverein Wielenbach
Schützenverein Wielenbach
Sportverein Wielenbach

Objektiv wiedergegeben aus den Unterlagen, die der KFB für die neutrale Moderation zur Verfügung gestellt worden sind.
--

Schlussbesprechung im Arbeitskreis am 09.10.2017

Aufgrund der vielfältigen Entscheidungen im Gemeinderat war es angesagt, dass der Arbeitskreis zu einer letzten Sitzung (Schlussbesprechung mit Zusammenfassung der Arbeit) zusammen kommt.

Rüger stellt den Entwurf eines **Schlussberichtes** im Umfang von 18 Seiten, teilweise durch Vorlesen der einzelnen Passagen, vor.

Im Schlussbericht soll aufscheinen, dass eine Wohnung im neuen Rathausgebäude ohne Zweckbestimmung gewünscht wird.

Über eine flexible Planung und Gestaltung sollte diese Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt durchaus umgenutzt werden können.

Rein informell

Seitens der Kirchengemeinde wurde für einen Priester eine Wohnung langfristig angemietet; in der Wohnung des Priesters befindet sich auch ein „Präsenzbüro“.

Interessenslage der Kirche

Die Kirche ist nach wie vor daran interessiert, einen Bürgersaal, der mit dem Rathaus entstehen soll, und einen Sitzungsraum für verschiedene Anlässe nutzen zu können.

„Berger-Grundstück“

Es steht außer Zweifel, dass als Standort für ein neues Rathaus das derzeit brachliegende „Berger-Grundstück“ im Eigentum der Gemeinde Wielenbach für eine Rathausplanung zu nutzen ist.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass dem Rathaus direkt ein Bürgersaal, der flexibel nutzbar ist, angegliedert wird.

Fördersituation

Der Bürgersaal wäre unter bestimmten Voraussetzungen förderfähig.

Wirtschaft/Gastronomie kann keine Förderung erfahren.

Gesamtinvestitionen bis 1,5 Mio. (ELER 1,5 Mio. ohne USt.) können zu einer Förderung heran gezogen werden.

Voraussetzung zu einem Förderantrag ist eine genehmigungsfähige Bauplanung mit Außengestaltung.

Bevor eine Entwurfsplanung beauftragt wird, sollte für das Gesamtvorhaben (Rathaus, Bürgersaal, Vereine, evtl. Wirtschaft, Freianlagen, Parkplätze) ein **Planungskonzept** erstellt werden.

„Ein Schritt nach dem anderen“

Nach wie vor genießt das Rathaus die Priorität Nr. I. Rathaus und Bürgersaal müssen gleichzeitig aus dem Konzept entwickelt und geplant werden (selbst, wenn die Umsetzung in zwei Bauabschnitten erfolgen sollte).

Schon alleine hinsichtlich der Gebäudetechnik, der Heizungsversorgung,, ist das nicht anders möglich.

Zu einem Bürgersaal gehört aus Sicht der Diskutierenden auch eine „Ausgabeküche“.

Unabhängig davon müsste ein „Dorfgemeinschaftszentrum“ im nächsten Stepp geplant werden.

Nach eingehender Diskussion bittet Bürgermeister Steigenberger die anwesenden Mitglieder des Arbeitskreises darüber abzustimmen.

Für die vorstehende Lösung sind 8 Stimmen, dagegen sind 3 Stimmen.

Das Rathausbestandsgrundstück

Im weiteren Schritt als Priorität II sind die Interessen der Vereine in Planungsvarianten auf Grundlage des Konzeptes auf dem bestehenden Rathausgrundstück in geeigneter Weise darzustellen.

Dem Arbeitskreis ist dies sehr wichtig, weil das Ortszentrum im Gesamtkontext der Beratungen steht. Schließlich ist es die Aufgabe des Arbeitskreises, darüber zu beraten und dem Gemeinderat Empfehlungen zu einem „neuen Ortszentrum Wielenbach“ zu geben.

Nach ausgiebiger Diskussion in dieser Angelegenheit bittet Bürgermeister Steigenberger ebenfalls um eine offene Deklaration und Abstimmung.

Dafür 8 Stimmen, dagegen 3 Stimmen

Baurealisierungen

Alle Objekte, die gefördert und bezuschusst werden, unterliegen grundsätzlich dem öffentlichen Recht.

Alle ungeforderten Bauten (Rathaus) könnten im privaten Recht realisiert werden.

Für das private Recht eignet sich die Gründung einer eigenen **Organisationsform**. Viele Kommunen in Bayern wählen hier das Kommunalunternehmen, auf das die Gemeinde und der Gemeinderat vollen Einfluss haben.

Das Kommunalunternehmen (KU)

Das KU ist eine „Anstalt des öffentlichen Rechts“ (AöR). Das KU als AöR ist unterhalb der EU-Schwellenwerte nicht an die nationalen Vergaberichtlinien (VOB/A) gebunden.

Das ist ein Vorteil gegenüber dem Öffentlichen Haushalt und gegenüber dem Eigenbetrieb.

EU-Schwellenwerte nach

VOB (für Bauleistungen) € 5.225.000 netto

VOF (für Dienst- und Lieferleistungen) € 209.000 netto

Kommunalunternehmen für Objektrealisierungen bis zu 5,0 Mio. Euro ideal, weil

- günstige Gründungskosten
- schnelle Abwicklung
- eigene Finanzierung wie Kommunalkredit
- völlige Entscheidungsautonomie der Gemeinde (ohne Landratsamt)

Nachteil: Doppik (Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung)

Organe des Kommunalunternehmens

- Vorstand (1 oder 2 Personen)
- Verwaltungsrat

Vorsitzender = regelmäßig der 1. Bürgermeister

Mitglieder (mind. 3) aus dem Kreis des Gemeinderates oder Verwaltungsrat ist identisch mit den Mitgliedern des Gemeinderates

- Gewährträger: Gemeinde
- Basis der Arbeit des KU ist der Wirtschaftsplan

Architekt des Vertrauens der Gemeinde Wielenbach

An der bisherigen Projektentwicklung war das Architekturbüro Schnabel & Partner mit beteiligt.

Die KFB empfiehlt die weitere Zusammenarbeit mit Herrn Bayer aus dem Büro Schnabel & Partner, schon alleine aus der Tatsache, dass bei einer Beauftragung zu beispielsweise einer Vorplanung € 5.000 (Gemeindeanteil) auf einen weiteren Planungsauftrag anrechenbar wäre.

Leistungsnachweis der KFB

1. Teilnahme an 15 Besprechungen und Sitzungen in Wielenbach
 - mit Vorbereitung und Nachbereitung
 - mit Dokumentation (Gedächtnisprotokolle)
2. Organisation und teilweise Beteiligung bei Besichtigungsfahrten
3. Tabellen zum Raumbedarf
4. Berechnungen nach Bundesbaukostenindex zu den Bauinvestitionen ¹⁾
5. Stellungnahme zum Bestandsgebäude Rathaus ¹⁾
6. Exposé Zwischenbericht (gebunden an den Gemeinderat)
7. Fünf Flächenstudien mit Erschließung der Grundstücke ¹⁾
8. Schlussbericht 2-fach gebunden an die Gemeinde

¹⁾ teilweise durch Architekt Bayer erstellt

Abschluss

Die KFB wünscht der Weiterentwicklung des „Neuen Ortszentrums“ der Gemeinde Wielenbach viel Glück und wirtschaftliche Lösungen.

Mit dem „Neuen Ortszentrum“ soll der Zusammenhalt der Bevölkerung und das Engagement und die Motivation der Vereine gestärkt werden.

92717 Reuth bei Erbdorf, den 09. November 2017,
für die Richtigkeit:
gez. Robert Rüger

Anlage: Anfangsstudie des Planungsbüros Schnabel & Partner