

Sitzungsvorlage zur Sitzung des Gemeinderats	Nr. 87 / 2021 am 25.10.2021
--	---



Hauptamt

TOP: 4	öffentlich
---------------	-------------------

BETREFF: Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Dorfmitte Wachendorf“ Hier: Vorstellung der Ergebnisse der AG „Dorfmitte Wachendorf“ und Grundsatzbeschluss über die Durchführung der Maßnahme
--

ANLAGEN:	
Anlage 1:	Pläne zum „Rathausumbau“
Anlage 2:	Kostenschätzung „Rathaus“
Anlage 3:	Gutachterliche Voreinschätzung Artenschutz
Anlage 4:	Aufstellung der förderfähigen Kosten („Rathaus“)
Anlage 5:	Aufstellung förderfähige Kosten (Platzgestaltung)

Starzach, 15.10.2021	 Thomas Noé Bürgermeister	 Andreas Scholz Projektleiter GEK
----------------------	--	--

SACHDARSTELLUNG:

Ausgangslage, Vorgehensweise, Plangebiet und Brandschutz

Für die Ortsmitte Wachendorf gibt es bereits seit langem Überlegungen, wie diese entwickelt werden kann, um die sichtbaren städtebaulichen Missstände zu beheben. Ursprüngliche Überlegungen, Teile des Weimer-Areals zu entwickeln, haben sich nach aktuellem Kenntnisstand zerschlagen. Das Plangebiet umfasst deshalb das (ehemalige) Rathaus Wachendorf und das gegenüberliegende Schlachthaus.

Im Nachgang zur Sitzung vom 19.10.2020 wurde mit dem Gemeinderat vereinbart, dass im Rahmen einer Arbeitsgruppe ein Konzept für die Ortsmitte Wachendorf erstellt werden soll. Vertreten sind in dieser Arbeitsgruppe ein Vertreter der Verwaltung, Vertreter*innen der einzelnen Fraktionen, sowie der Förderverein „Ortsmitte Wachendorf“. Als Obergrenze für den Kostenrahmen wurden 1,5 Mio. € brutto vereinbart (ohne Förderung) mit der Zusage der Verwaltungsspitze, dass die Ergebnisse fachplanerisch abgesichert werden. Abzüglich der Förderung müsste die Gemeinde planerisch rund 960.000 € aus dem Gesamthaushalt finanzieren. In der Gemeinderatssitzung vom 19.05.2021 wurde dies im Rahmen der Haushaltskonsolidierung vom Gemeinderat nochmals bestätigt.

Als Fachplaner für die Konzepterstellung wurde das Büro Lieb aus Freudenstadt gewählt, welches die Mehrfachbeauftragung „Hirtenbrünnle“ im Jahr 2016 bereits gewann und mit den Gegebenheiten vor Ort bestens vertraut ist. Die Maßnahme muss bis zum Ende des Jahres 2022 abgeschlossen sein, um die weiter unten genannten Fördermittel noch abrufen zu können. In insgesamt 10 Arbeitsgruppentreffen und mehreren Ortsterminen wurde das Konzept für das ehemalige Rathaus erstellt. In einem mehrstufigen Verfahren wurden die Eckpunkte der Planung vereinbart und in ein Lastenheft aufgenommen.

Die Arbeitsgruppe wurde beauftragt, sowohl für das ehemalige Rathaus als auch für den Platz, auf welchem jetzt das Schlachthaus steht, ein Konzept zu erstellen. Insbesondere das kostenintensive Thema „Brandschutz“ wurde bereits gänzlich eingearbeitet und durch einen Termin mit dem Kreisbrandmeister abgesichert. Das bedeutet, dass aus brandschutzrechtlicher Sicht der „Rathausumbau“, so wie im Entwurf beschrieben, durchführbar ist. Die vorliegende Planung orientiert sich exakt am von der Gruppe erstellten Lastenheft. Dies wurde nochmals explizit mit dem Fachplaner im Rahmen einer AG-Sitzung im August 2021 festgelegt. Die Arbeitsgruppe hat sich im Rahmen einer internen Priorisierung bei einem Termin Anfang des Jahres für das ehemalige Rathaus als wichtigsten Baustein entschieden. Die Mehrheit der Arbeitsgruppe ist der Ansicht, dass der Fokus zunächst auf dem „Rathausumbau“ liegen sollte und erst in einem zweiten Schritt eine Platzgestaltung im Bereich des jetzigen Schlachthauses erfolgen soll, unabhängig vom bestehenden Förderzeitraum.

Kosten und LSP-Förderung

Die Investitionen, so wie in der Kostenschätzung aufgelistet sind in den folgenden Tabellen zusammengefasst. Diese sind für den Finanzhaushalt relevant.

	Investitionen ohne Förderung	Investitionen einfacher Fördersatz (60 von 60)	Investitionen erhöhter Fördersatz (85 von 60)
„Rathaus“	1.454.987,97 €	930.560,00 €	712.460,00 €
Platzgestaltung	350.000,00 €	298.250,00 €	298.250,00 €
Kosten gesamt	1.804.987,97 €	1.228.810,00 €	1.010.710,00 €

Tabelle 1: Investitionen

Die Aufwendungen, die durch den Abriss und die Herstellung eines kleinen Dorfplatzes entstehen, sind eine grobe Schätzung und orientieren sich an der Ausstattung des Siegerentwurfs der Mehrfachbeauftragung. Hierfür müssten etwa 350.000 € (brutto) aufgewendet werden. Die Förderung für einen Dorfplatz orientiert sich an einer qm-Pauschale und ist in Anlage 5 nochmals dargelegt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die geschätzten Bruttokosten **ohne Förderung** für das definierte **Gesamtgebiet bei ca. 1,8 Mio. €** brutto liegen. Mit Blick auf die Förderung (Anlage 4) ist es beim Blick aufs ehemalige Wachendorfer Rathaus entscheidend, ob es sich um ein Gebäude mit historischer Bedeutung handelt. Sofern dies nach einer Prüfung durch das Regierungspräsidium der Fall sein sollte, sind höhere Fördersätze möglich.

Für den Ergebnishaushalt sind weitere Kosten relevant. Die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** (Wasser- /Abwassergebühren, Strom, Reinigungsaufwand, Hausmeisteraufwand) der Immobilie würden weiterhin bei der Gemeinde verbleiben. Die Kämmerei geht an dieser Stelle von **mindestens 5.000 €** im Jahr aus. Hinzukommen außerdem die **jährlichen Abschreibungen**. In Tabelle 2 sind folgende Szenarien abgebildet: Der „Rathausumbau“ wird mit dem Fördersatz 60 % von 60 % gefördert und der Dorfplatz wird nicht mehr durch LSP-Mittel gefördert, da er zu einem späteren Zeitpunkt hergestellt wird (Spalte 1). Auf die gesamte Nutzungsdauer gesehen wäre mit ca. 52.000 € zusätzlicher Belastung im Ergebnishaushalt zu rechnen. Zusätzlich werden die Kosten für den einfachen und für den erhöhten Fördersatz dargestellt, bei Förderung beider Maßnahmen (Spalte 2 und 3).

	Kosten ohne Förderung der Platzgestaltung ansonsten Fördersatz 60 von 60 („Rathaus“)	Kosten einfacher Fördersatz (60 von 60, „Rathaus“) + qm-Pauschale	Kosten erhöhter Fördersatz (85 von 60, „Rathaus“) + qm-Pauschale
„Rathaus“ – Abschreibung (50 Jahre)	18.611,20 €	18.611,20 €	14.249,20 €
Platzgestaltung – Abschreibung (40 Jahre)	8.750,00 €	7.456,25 €	7.456,25 €
Bewirtschaftungskosten (Schätzung)	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
Kosten gesamt	32.361,20 €	31.067,45 €	26.705,45 €

Tabelle 2: jährliche Bewirtschaftungskosten und Abschreibungen

Sofern das Teilstück südlich des ehemaligen Rathauses von der Gemeinde gekauft werden sollte, sind an dieser Stelle weitere Ausgaben zu erwarten. Zusätzliche Kosten werden durch Ausgleichsmaßnahmen beim Thema Artenschutz, durch die Detailplanung und durch Verwaltungskosten entstehen. Diese sind in den tabellarischen Aufstellungen nicht enthalten.

Wichtig zur Beurteilung der Kosten ist an dieser Stelle nochmals ein Blick auf den sehr volatilen Bausektor, auf welchem innerhalb eines Jahres (Oktober 2020 bis Oktober 2021) eine Steigerung der Baukosten von fast 13% zu beobachten war.

Aus der Mitte der Arbeitsgruppe wurde im Rahmen der AG-Sitzungen zugesagt, dass im Rahmen des Umbaus auch Eigenleistungen erbracht werden sollen. In welchem Umfang dies möglich ist, lässt sich augenblicklich nicht beziffern.

Baurechtliche Probleme und Artenschutz

Ausgehend vom Entwurf mussten vorab verschiedene baurechtliche Probleme abgeklärt werden. Diese beziehen sich auf die Größe der Brandschutzwand im südlichen Teil und auf die Größe der Toiletten im ersten Stock. Für die Brandschutzwand und die Anbauten im EG sagt die zuständige Baurechtsbehörde, dass *„für den südlichen und östlichen Anbau im EG wäre eine Abweichung denkbar (§ 6 Abs. 1 LBO ist hierfür nicht einschlägig)“* ist. *Das behindertengerechte WC im EG muss auf jeden Fall den Normen entsprechen. Sollten die übrigen Toiletten etwas von der Norm abweichen, ist dies nicht ganz so problematisch.*

Zudem muss der Gemeinderat im Rahmen der weiteren Planung den Status des Teilgrundstücks südlich des Rathauses klären. Hierzu führt das Landratsamt aus:

„Auch wenn der südliche „ankaufbare Grundstücksteil“ gekauft wird, wären zuerst die Abstandsflächen des Gebäudes Hirtenbrünne 21 zu prüfen. Sofern hier eine Abweichung erteilt werden könnte (Brandwand südliche Scheune), käme eine Baulast mit mind. 2,50 m für die Planung in Betracht. Ohne Baulast könnten die Terrasse und der Balkon im OG nicht genehmigt und realisiert werden.“ Zudem wird darauf hingewiesen, *„dass der Standort der Wärmepumpe kritisch gesehen wird und diese möglichst innenliegend geplant werden sollte“.*

Durch den langen Leerstand im Dachgeschoss ist der Artenschutz wieder relevant. Die grobe gutachterliche Einschätzung in Anlage 3 gibt einen ersten Anhaltspunkt dafür, dass ein möglicher Umbau innerhalb der oben genannten Frist deutlich erschwert wird und Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

In einem regen Beteiligungsprozess wurde versucht, die vielen Anforderungen zu bündeln und ein Gesamtkonzept zu erstellen. Dieses Engagement wird von der Gemeindeverwaltung begrüßt. Auch der Anspruch, alle Anforderungen in einem Lastenheft zu formulieren, wurden für den Rathausumbau erfüllt.

Die Maßnahme sollte, um Sie korrekt mit dem Fördergeber abrechnen zu können, am 31.12.2022 abgeschlossen sein. Vor dem Hintergrund der knappen Zeit und der Tatsache, dass bei einem zustimmenden Beschluss durch den Gemeinderat gegebenenfalls ein Aufstockungsantrag für die LSP-Mittel Anfang November gestellt werden muss, ist eine Entscheidung zur Maßnahme jetzt zu fällen. Der vereinbarte Kostenrahmen wird bei der alleinigen Betrachtung des ehemaligen Rathauses nicht überschritten, dennoch muss im Rahmen der Entwicklung der Wachendorfer Ortsmitte der Abriss des Schlachthauses und die Herstellung eines Dorfplatzes, unabhängig davon wie dieser gestaltet werden sollte, eingepreist werden. Die zwei Maßnahmen voneinander zu trennen, ist städtebaulich nicht zu verantworten. Deshalb ist von einer deutlichen Überschreitung der vorgegebenen Gesamtkosten von 1,5 Millionen € brutto ohne Förderung auszugehen. Insbesondere der knappe Zeitraum,

der volatile Bausektor und die artenschutzrechtlichen Einschränkungen werden zusätzliche Kostensteigerungen und Verzögerungen wahrscheinlich machen. Die Gemeindeverwaltung plädiert deshalb dafür, dass im Rahmen der Entwicklung der Dorfmitte dem „alleinigen Rathausumbau“ in dieser Form nicht zugestimmt wird.

AUSWIRKUNGEN AUF DEN GEMEINDEHAUSHALT:

Die Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt sind in den Tabellen 1 und 2 in der Sachdarstellung abgebildet.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Gemeinderat beschließt, dass die Planung wie in der Drucksache beschrieben nicht umgesetzt wird.