

Sachbearbeitung Stadtbauamt

Datum 05.10.2020

Geschäftszeichen

Vorberatung Gemeinderat nicht öffentlich Sitzung am 20.10.2020

Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 16.11.2020

BV 131/2020

Betreff:

Anlagen: Anlage 1 - Bewertungsmatrix Rathaus
 Anlage 2 - Vorschlag neuer Geltungsbereich (Bebauungsplan "Alte Scheune")

Beschlussvorschlag

1. Der Neubau eines Rathauses auf dem Areal „Alte Scheune“ (Variante 5) ist weiter zu verfolgen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die notwendigen Grundstückskäufe durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt den Geltungsbereich im Bebauungsplanverfahren „Alte Scheune“, wie in Anlage 2 dargestellt, zu erweitern und zu gegebener Zeit einen neuen Aufstellungs-/Entwurfsbeschluss vorzulegen.
4. Das Büro Wick+Partner, Stuttgart wird beauftragt für den Bebauungsplan „Alte Scheune“ einen Vor-entwurf auszuarbeiten.

Sandra Dolderer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

2. Sachdarstellung

A Vergleichende Machbarkeitsstudie Rathaus

Der Gemeinderat bzw. der Verwaltungsausschuss haben in ihren Sitzungen im Dezember 2019 das Büro Drees & Sommer, Ulm mit einer vergleichenden Machbarkeitsstudie zur Sanierung / Anbau / Neubau des Rathauses Erbach beauftragt. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Beratungsvorlagen 146/2019 und 150/2019/1 verwiesen.

In dieser vergleichenden Machbarkeitsstudie wurde zunächst eine sogenannte Bedarfsverifizierung durchgeführt. Diese beinhaltet insbesondere die Festlegung der zukünftigen Arbeitsorganisation und Arbeitsumgebung, inklusive der zukünftigen technischen und räumlichen Ausstattung. Als Ergebnis kann ein sogenanntes 3-Zonen-Prinzip festgehalten werden, welches eine eindeutige räumliche Trennung der öffentlich zugänglichen und mitarbeiterinternen Bereiche ermöglicht. Ebenso sollte hauptsächlich das sogenannte Multi-Space-Konzept verfolgt werden, welches von drei unterschiedlichen Flächentypen, der Basisfläche, der Kommunikationsfläche und der Konzentrationsfläche im Gegensatz zu einem Zellbüro geprägt ist. Aus diesen getroffenen Festlegungen hat das Büro Drees&Sommer einen zukünftigen Raumbedarf von ca. 2.700 m² Bruttogeschoßfläche für die Verwaltung ermittelt.

An Hand dieser Basisdaten wurden in einem nächsten Schritt fünf mögliche Varianten zur Unterbringung der Verwaltung untersucht:

1. Ertüchtigung der Bestandsbauten, Abbruch Verbindungsbau dafür ein eingefügter Neubau
2. Ertüchtigung des Alten Rathauses, Abbruch Verbindungsbau- und Anbau, dafür angrenzender Neubau
3. Rückbau sämtlicher Bestandsbauten und Neubau am jetzigen Standort
4. Neubau am alternativen Standort „Am Stadtgarten“
5. Neubau am alternativen Standort „Alte Scheune“

Diese Untersuchung umfasst die Themenbereiche städtebauliches Konzept, Flächenbilanz, allgemein Anforderungen und eine Grobkostenschätzung.

Die Ergebnisse wurden in einer Matrix mit den Bewertungskriterien

- Gesamtkosten (50%) ohne Grundstückskosten und Baupreisentwicklung
- Standortqualität (30%), u.a. Bauabwicklung und Interimsmaßnahmen, Erweiterungs- und Anbaumöglichkeiten, Nutzbarkeit der Außenraumflächen (u.a. Marktplatz), Strahlkraft für die Stadt. und
- Immobilie (20%), u.a. Flächenwirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit, Abbildbarkeit funktionaler Zusammenhänge

zusammengefasst, siehe Anlage 1.

Die vergleichende Machbarkeitsstudie wurde dem Gemeinderat in einer Klausurtagung im Juli 2020 durch das Büro Drees&Sommer im Detail vorgestellt, erläutert und ausführlich diskutiert.

Aus Sicht der Verwaltung kann es ein „Weiter so“ beim Thema Rathaus nicht geben. Zu Markant sind die Defizite wie Barrierefreiheit, Brandschutz und organisatorische Mängel.

Die heutige und zukünftige Verwaltungsarbeit wird immer komplexer, fachübergreifender und teamorientierter. Die Vorteile einer im Verhältnis kleinen Verwaltung, wie bei der Stadt Erbach, sind kurze Hierarchien und kurze Wege. Immer wichtiger werden, nicht zuletzt für eine gute Personalgewinnung aber auch arbeitsangepasste, gute räumliche und technische Ausstattungen, sowie flexible Arbeitszeitmodelle.

Bürgernähe einer Verwaltung im heutigen Kontext bedeutet:

- einfache und wiederkehrende Dienstleistungen online 24/7 von Zuhause aus.
- verlässliche und kompetente Ansprechpartner für komplexere Fragestellungen mit Termin ohne Wartezeit auch außerhalb der üblichen Öffnungszeiten;
- bedarfsgerechte, barrierefrei erreichbare Räume für Besprechungen, externe Dienstleister (Z.B. Notar), Trauungen und Auszeichnungen (Sportler-, Blutspendenehrung) etc.

Alle fünf untersuchten Varianten werden den oben genannten Ansprüchen im Großen und Ganzen gerecht. Den Unterschied macht aus Verwaltungssicht der „Mehrwert“ für alle Erbacher Bürgerinnen und Bürger, der in Variante 5 steckt. Die einmalige historische Chance, das Alte Rathaus, als Bürgerhaus, an einem deutlich vergrößerten Marktplatz zu sanieren und das Verwaltungshaus, als Rathaus, an einem zentralen Platz in der Stadtmitte, bedarfsgerecht neu zu erbauen. Die vergleichende Studie zeigt zudem auf, dass die Variante 5 unter Beachtung aller Neben- und Begleitkosten und unter Berücksichtigung der Förderung im bestehenden Sanierungsgebiet auch die wirtschaftlichste Lösung darstellt.

B Bebauungsplanverfahren „Alte Scheune“

Im Zuge der Innenstadtoffensive der Stadt Erbach bestehen städtebauliche Ziele unter anderem zur Neuordnung, Nachverdichtung und Steigerung der Aufenthaltsqualität der Innenstadt von Erbach.

Das Areal „Alte Scheune“ erlangt dabei eine zentrale Bedeutung zum Erreichen dieser Ziele. Derzeit stellt das Areal einen untergenutzten Bereich ehemaliger Hofstellen dar. Es besteht Potential auf dieser Fläche den Neubau eines Rathauses und zentrale Parkierungsmöglichkeiten, z.B. in Form einer Parkscheune sowie weitere öffentliche Einrichtungen unterzubringen. Diese Nutzungen werten die Innenstadt von Erbach auf und sorgen ihrerseits für eine belebte Innenstadt.

Ein weiteres Ziel der Innenstadtentwicklung ist die Verbesserung der fußläufigen Vernetzung innerhalb der Stadtmitte, sowie mit den wichtigen öffentlichen Einrichtungen am Schulzentrum wie z.B. Musikschule, Erlenbachhalle, Silchersaal, den neuen öffentliche Aufenthaltsflächen am Erlenbach und den angrenzenden Wohngebieten. Ein sehr wichtiges Element zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt von Erbach stellt die Neugestaltung der Erlenbachstraße dar. Der Gemeinderat hat hierzu in einer seinen letzten Sitzungen das Ziel formuliert die Erlenbachstraße von parkenden Autos zu entlasten und eine zentrale Parkierungsmöglichkeiten in das Areal „Alte Scheune“ zu integrieren.

In der Sitzung im März 2020 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Scheune“ beschlossen. Die Verwaltung empfiehlt nun zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung unter Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung den Umring dieses Bebauungsplans deutlich größer zu fas-

sen, siehe Anlage 2. Nur so kann es gelingen die Neuordnung und Nachverdichtung in der Innenstadt für die nächste Generation zu sichern. Da die Grundzüge der Planung betroffen sind, ist ggf. ein neuer Aufstellungsbeschluss erforderlich.