

Sachbearbeitung Stadtbauamt

Datum 12.10.2021

Geschäftszeichen

Vorberatung Verwaltungsausschuss nicht öffentlich Sitzung am 09.11.2021

Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 15.11.2021

BV 140/2021

Betreff: **Rathaus Erbach - Ergänzung der vergleichbaren Machbarkeitsstudie**

Anlagen: Anlage 1 - Ergänzung MBS Rathaus Variante 2_1
 Anlage 2 - Gebietsabgrenzungsplan_Egginger Straße Ost

Beschlussvorschlag

1. Der Neubau eines Rathauses ist am bestehenden Standort weiter zu verfolgen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt Angebote zur Betreuung eines VgV-Verfahrens von drei geeigneten Büros einzuholen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt für den Bebauungsplan „Rathaus Erbach“ einen neuen Entwurf vorzulegen. An dem Ziel, für das Grundstück Egginger Straße 4 (Teilfläche wie im Sanierungsgebiet ausgewiesen, siehe Anlage x) eine Fläche für den Gemeinbedarf (Öffentliche Verwaltung/Rathaus, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) auszuweisen, wird festgehalten.
Mit der Überarbeitung wird das Büro Baldauf aus Stuttgart beauftragt.

Sandra Dolderer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

2. Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung im November 2020 die Ergebnisse der vergleichenden Machbarkeitsstudie des Büro Drees & Sommer, Ulm zur Sanierung / Anbau / Neubau des Rathauses Erbach vorgestellt bekommen und nach intensiver Diskussion beschlossen die Variante 5, Neubau eines Rathauses auf dem Areal „Alte Scheune“, weiter zu verfolgen (siehe hierzu BV 131/2020).

Zwischenzeitlich haben sich durch den Kauf eines Teilgrundstücks von Flurstück-Nr. 238 (Egginger-Straße 4) hinter dem Rathaus neue äußere Umstände ergeben, welche aus Sicht der Verwaltung eine Ergänzung der Machbarkeitsstudie notwendig gemacht haben.

Ergänzung der Machbarkeitsstudie Rathaus

In einer Variante 2_1 wurde nun diese Teilgrundstück in die Studie einbezogen. Entgegen der ursprünglichen Variante 2 kann nun auf eine teure Tiefgaragenlösung verzichtet werden und es gelingt den Altbau des Rathauses von primären Verwaltungsräumen zu befreien. Dadurch können die Gesamtkosten für diese Variante deutlich reduziert werden und bewegen sich nun in der Größenordnung der favorisierten Variante 5. Durch den geplanten, zeitgemäßen Neubau für die Verwaltung wird die Flächenwirtschaftlichkeit und die Abbildbarkeit funktionaler Zusammenhänge ebenso erheblich verbessert.

In den ursprünglich untersuchten Varianten lagen die Varianten 1, Ertüchtigung Bestand, Abbruch Verbindungsbau dafür einen eingefügten Neubau, und die Variante 5 wirtschaftlich gesehen in etwa in der gleichen Größenordnung. Lediglich die Variante 5 konnte jedoch einen „Mehrwert“ für alle Erbacher Bürgerinnen und Bürger liefern: Die einmalige historische Chance, das Alte Rathaus, als Bürgerhaus, an einem vergrößerten Marktplatz zu sanieren und das Verwaltungshaus, als Rathaus, an einem zentralen Platz in der Stadtmitte, bedarfsgerecht neu zu erbauen.

Durch den Erwerb des angrenzenden Grundstücks ist dies nun auch am bisherigen Standort des Rathauses möglich. Zudem zeigt die ergänzende Untersuchung auf, dass die Variante 2_1 unter Beachtung aller Neben- und Begleitkosten und unter Berücksichtigung der Förderung im bestehenden Sanierungsgebiet auch eine wirtschaftliche Lösung darstellt. Hinzu kommt die Flächenverfügbarkeit am bestehenden Standort, die bei Variante 5 nicht gegeben ist und die hier aufgrund der Entwicklungen der vergangenen Monate auch künftig mit einem deutlichen Fragezeichen zu versehen ist.

Die Synergieeffekte am neuen Standort der Variante 5 im Hinblick auf die Schaffung von Parkplätzen und einem Zugang zum Schulgelände können durch den Bau der Parkscheune und eine entsprechend dem städtebaulichen Wettbewerb vorgesehene fußläufige Verbindung von der Erl enbachstraße zum Schulgelände unabhängig vom Rathausstandort weiterverfolgt werden.

Eine mögliche Förderung im Rahmen der Stadtsanierung läuft, Stand heute, Ende 2023 aus. Für die Nachgründung des Altbaus des Rathauses wurde der Zuschuss aus der Stadtsanierung nur unter der Voraussetzung einer Generalsanierung (Barrierefreiheit, energetische Sanierung usw.) gewährt. Wird diese nicht bis zum Ende des Bewilligungszeitraums umgesetzt, ist der Zuschuss mit ca. 325.000 € zurückzuzahlen.

Gleichzeitig ist eine Förderung einer Rathaussanierung/-erweiterung nach derzeitigem Stand nur im Rahmen der Stadtsanierung möglich. Um eine Verlängerung des Förderprogramms überhaupt anstoßen zu können, ist dem Zuschussgeber zeitnah eine Strategie im Hinblick auf die Rathausfrage aufzuzeigen. Neben der Dringlichkeit aufgrund baulicher und funktionaler Mängel des Rathauses ist deshalb auch aus wirtschaftlichen Gründen eine zeitnahe Entscheidung und Realisierung des Projektes am bisherigen Standort aus Sicht der Verwaltung dringend angezeigt.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die Rathaussanierung/-erweiterung am bisherigen Standort weiterzuverfolgen. In einem nächsten Schritt ist nach der derzeit gültigen Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge eine EU-weite Ausschreibung für die Vergabe der Planungsleistungen durchzuführen. Hierfür ist ein externes Büro zur Durchführung eines solchen Verfahrens aus Sicht der Verwaltung unerlässlich.

Bebauungsplanverfahren „Rathaus“

Mit Beschluss vom 17.05.2021 wurde das Ziel, für das Grundstück Egginger Straße 4, Flurstück Nr. 238 eine Fläche für Gemeinbedarf (Öffentliche Verwaltung/Rathaus, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) festzusetzen, teilweise aufgegeben. Hintergrund hierfür war insbesondere die Absicht des damaligen Eigentümers, die Fläche nicht für Gemeinbedarf zur Verfügung zu stellen, sondern an einen privaten Investor zu vermarkten. Auf die Sitzungsvorlage BV 069/2021 wird verwiesen.

Zwischenzeitlich konnte die Stadt eine Teilfläche des Grundstücks Egginger Straße 4 erwerben (vgl. Anlage x), so dass an dem Ziel, für die Flurstücke 232, 233 (Teilfläche), 237, 238 (Teilfläche) eine Gemeinbedarfsfläche auszuweisen, nun doch festgehalten werden kann.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplanentwurf „Rathaus Erbach“ des Büros Baldauf vom 22.05.2017 dahingehend zu überarbeiten, dass der Geltungsbereich auf die der Stadt gehörenden Grundstücke verkleinert wird. Weiter sind die für das Maß der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen so zu überarbeiten, dass ein Rathaus-Um-/Neubau am bisherigen Standort realisiert werden kann. Für die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ist die Erstellung eines Artenschutzgutachtens erforderlich.