GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/023/2015

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Datum:
Bauamt	Heinzlmair, Stefan	11.03.2015

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	**Status**
Gemeinderat	23.03.2015		öffentlich

Erweiterung Rathaus - Grundsatzentscheidung Erhaltung Sitzungssaaltrakt

Sachverhalt:

Die in 3 Bauabschnitten für jeweils ein Jahr vorgesehene energetische Sanierung des Rathauses war durch nicht in den Griff zu bekommende Undichtigkeiten der Flachdächer ausgelöst worden. Im Zuge dieser energetischen Maßnahme sollten die Dächer als flachgeneigte Blechdächer saniert werden.

Der letzte Bauabschnitt war für 2015 vorgesehen und betrifft den Sitzungssaaltrakt des Rathauses. Hier war im Herbst bereits eine Notabdichtung des Dachs mittels Gewebeplane erforderlich geworden. Die Lebensdauer dieser Maßnahme war, um Kosten zu sparen, auf den Beginn der Arbeiten für den 3. Bauabschnitt hin konzipiert worden (Frühjahr 2015), die mit der Errichtung des neuen Dachs für diesen Rathausteil beginnen sollten.

Im Zuge der Haushaltsberatungen wurde der Mittelansatz für den 3. Bauabschnitt und damit die Maßnahme um ein Jahr verschoben um eine Untersuchung zu ermöglichen, wie eine künftige Erweiterung des an seine Grenzen der Kapazität gestoßenen Rathauses erfolgen soll. Eine Variante in der bereits vor Längerem begonnen Diskussion hierzu sieht bekanntlich den Abriss des Sitzungssaaltrakts und einen vergrößerten Neubau an dieser Stelle vor.

Grundsätzlich werden 3 Möglichkeiten der Rathauserweiterung gesehen, der Anbau eines zusätzlichen Flügels an der Ostseite des bestehenden Rathauses, der Anbau eines zusätzlichen Flügels an der Südseite und die Erweiterung des Rathauses auf der Westseite, hier nochmals unterschieden in die Variante Aufstockung des bestehenden Sitzungssaaltrakts und Abriss des Sitzungssaaltrakts sowie Neubau eines Westflügels.

Die Untersuchungen der Vor- und Nachteile dieser Varianten sind noch nicht abgeschlossen. Aufgrund der Dringlichkeit der Dachabdichtung des Sitzungssaaltrakts soll jedoch vorgezogen eine Grundsatzentscheidung herbeigeführt werden, ob die den Sitzungssaaltrakt betreffenden Varianten überhaupt in Frage kommen. Sollten diese ausscheiden so könnte mit den übrig gebliebenen Mitteln aus dem 2. Bauabschnitt noch die Errichtung des neuen Dachs auf dem Sitzungssaaltrakt zeitnah durchgeführt werden.

Die Vorteile der Variante Abriss und Neubau des Westflügels im Vergleich zu der Erweiterung auf der Süd- und Ostseite sind:

- Die städtebauliche Wirkung des Rathauses im Straßenraum der Bahnhofstraße wird gesteigert, indem das Rathaus dominant an die Straßenkante heranrückt und den

Straßenraum von Norden her optisch begrenzt, ähnlich wie es das Gebäude Bahnhofstraße 31 von Süden gesehen bewirkt.

- Der neuzubauende Sitzungssaal könnte wesentlich mehr Platz für die sich ab der nächsten Kommunalwahl vergrößernde Zahl der Gemeinderäte samt Besucher bieten.
- Die Infrastruktur des Trausaals könnte verbessert werden (Aufenthaltsbereich, Garderoben, Küche).
- Für die Sitzungen der Gremien könnte über einen eigenen Zugang zum neuen Sitzungssaal erreicht werden, dass die Verwaltungsteile des Rathauses für Besucher der Sitzungen nicht mehr erreichbar sind.

Die Nachteile sind:

- Für eine Bauzeit von mindestens 1,5 Jahren entfallen wichtige Einrichtungen des Rathauses, für die in Containern ein Provisorium auf der Grünfläche östlich des Rathauses geschaffen werden müssten:
    - Trausaal und Büroräume der Personalstelle im EG (153 qm Nutzfläche)
    - Sitzungssaal, EDV-Raum und Küche im 1. OG (209 qm Nutzfläche)
    - Küche und Besprechungsraum im 2. OG (55 qm Nutzfläche)
- Der Bestandsbauteil weist einen Abstand von 5 m zur südlichen Grundstücksgrenze auf. Durch den Abriss geht der Bestandsschutz verloren, d. h. bei einer 3-geschossigen Neubebauung wäre eine Abstandsfläche von ca. 11,30 m einzuhalten. Dies wirkt sich in mehrfacher Hinsicht nachteilig aus:
    - Der Rathausvorplatz wird von der Bahnhofstraße abgekoppelt, da das neue Bauteil dicht an das bestehende VHS-Gebäude heranrückt.
    - Der bestehende Haupteingang des Rathauses versteckt sich in einer weit zurückspringenden Nische
    - Ein ggf. neu zu bildender Haupteingang von der Bahnhofstraße aus erzeugt einen unnötig hohen Anteil an Verkehrsflächen
    - Durch den Versatz des neuen Bauteils kann ein Mittelgang des neuen Bauteils nicht direkt an die bestehende Eingangshalle bzw. das Foyer im 1. OG anschließen sondern benötigt einen zusätzlichen Verbindungsgang.
- Dadurch, dass die im vom Abriss betroffenen Bauteil enthaltenen Nutzflächen neu vorgesehen werden müssen entstehen auf den einzelnen Geschossebenen in unterschiedlichem Maße neue Büroflächen, was sich auf die Erweiterungsmöglichkeiten der einzelnen Abteilungen auswirkt.
- Dadurch, dass die im vom Abriss betroffenen Bauteil enthaltenen Nutzflächen neu vorgesehen werden müssen entstehen zusätzliche Baukosten in erheblichem Ausmaß. Überschlägig ist von zusätzlichen 700.000,- € auszugehen. Die Ausstattung des neuen Sitzungssaals ist dabei nicht einkalkuliert, da auch der bestehende Sitzungssaal einen erheblichen Modernisierungsbedarf hat.

Eine Aufstockung des Sitzungssaaltrakts bietet als Vorteil:

- Die Kosten des neuen Dachs auf dem Bestandstrakt werden als Sowieso-Kosten eingespart.
- Durch die Dachschräge der Aufkantung wäre eine Zuschauertribüne möglich.

Nachteile sind:

- Der neue Sitzungssaal würde in das 2. OG verlagert werden. Die Erschließung über das bestehende Treppenhaus samt Aufzug ist nicht behindertengerecht. Besucher wären in allen Stockwerken des Rathauses unterwegs. Es müsste zur Bahnhofstraße hin ein eigener Erschließungsturm außen angebaut werden, der zusätzliche Kosten auslöst, für den täglichen Rathausbetrieb aber nicht funktional ist.

- Die freiwerdenden Flächen im 1.OG ergeben eine umfangreiche Dunkelzone und nur wenig zusätzliche Bürofläche. Außerdem ist die Raumhöhe der belichteten Flächen aufgrund der Aufkantung des bestehenden Dachs räumlich und energetisch unangenehm. Bei einem Abhängen der Decke auf normale Raumhöhe geht das Gebäudevolumen verloren und wirkt sich in der Glasfassade problematisch aus.
- Die zusätzlichen Büroflächen liegen nur im 1. OG und bieten somit kaum Erweiterungspotential für die Abteilungen in den anderen Etagen.
- Im 2. OG muss der Besprechungsraum auf der Südseite der bestehenden Dachterrasse neu errichtet werden.

Nach Auffassung des Bauamts sind die aufgeführten Nachteile einer westseitigen Erweiterung des Rathauses auch ohne detaillierte Darstellung der beiden anderen Varianten so gravierend, dass sie für eine Weiterverfolgung schon jetzt ausgeschieden werden können.

Auf die Darstellung einer möglichen Erweiterung des Rathauses nach Osten in den Unterlagen der Gemeinderatsklausur 2012 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Die erforderlichen Mittel stehen als Haushaltsrest des 2. Bauabschnitts zur Verfügung.
Der Mittelansatz für den 3. Bauabschnitt reduziert sich dann entsprechend.

Beschlussvorschlag 1:

Der Gemeinderat entscheidet, dass eine Erweiterung des Rathauses durch Abriss und Neubau oder Aufstockung des Sitzungssaaltrakts nicht in Betracht kommt.

Beschlussvorschlag 2:

Die Verwaltung wird beauftragt, im Vorgriff auf den 3. Bauabschnitt der energetischen Sanierung des Rathauses die Sanierung des Daches über dem Sitzungssaaltrakt zeitnah umzusetzen.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs-Ergebnis	**:**	**zugestimmt**	**abgelehnt**	**lt. Beschlussvorschlag**	**Abweich. Beschluss (Rücks.)**

Anlagen:
Beschlussvorlage_2012
Lageplan
Plan_A_3
Pläne_A_4