

**Gemeinsame Ortsmitte Schallstadt;
Landessanierungsprogramm (LSP)
- Grundsatzbeschluss Rathausneubau und weiteres Vorgehen**



Auf Basis des nachfolgend abgedruckten Sachverhalts hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 23. Oktober 2012 bei 10 Ja- und 4 Nein-Stimmen folgenden Beschluss gefasst:

„Der Gemeinderat hält an seinen im Rahmen des Landessanierungsprogramms formulierten Zielen fest und beschließt, dass in die künftige „Gemeinsame Ortsmitte Schallstadt“ der Neubau eines Rathauses miteinbezogen werden soll. Das bisherige Rathaus, Kirchstraße 16, soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Zu gegebener Zeit werden mit möglichen Nutzern Gespräche geführt.“

Sachverhalt:

I. Grundsätzliches / Sachstand / Beschlusslage

Februar 2005	Die Verwaltung ist beauftragt worden, im Zuge der städtebaulichen Projektentwicklung des Areals Ortsmitte (hierzu gehören die Grundstücke „Alter Sportplatz“, Flst. Nr. 3563, die beiden Grundstücke Flst. Nrn. 4275 und 4285 im Baugebiet „Böttche“, sowie das noch nicht bebaute Grundstück Flst. Nr. 3572) die beiden gemeindeeigenen Grundstücke Flst. Nrn. 4275 und 4285 im Baugebiet Böttche vorrangig durch einen Planer untersuchen und Vorschläge erarbeiten zu lassen.
April 2006	Der Gemeinderat hat der vorgestellten Beschlussempfehlung die „Neue Ortsmitte Schallstadt“ mit den Zielen Entwicklungskonzept für eine neue Ortsmitte auf dem Alten Sportplatz, Mischkonzept für Gemeinbedarf (Kompetenzzentrum), Versorgung / Dienstleistungen und Wohnen zugestimmt. Als Aktivitäten beschlossen worden sind die Bereiche Städtebauliche, funktionale und hochbauliche Gesamt-Projektentwicklung, die vorgezogene Entwicklung im Bereich Böttche, die Findung eines Entwicklungsträgers, die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Erschließung und Vermarktung. <u>Anmerkung:</u> Der bestehende Bebauungsplan „Viehweid/Scheuerleweg (rechtskräftig seit August 1986) sieht für das Grundstück Flst. Nr. 3563 ein Baufenster für ein Verwaltungsgebäude vor. In der Begründung zum Bebauungsplan steht: <i>„..... für Gemeinbedarf ausgewiesen ist, auf der das zukünftige Rathaus Schallstadt-Wolfenweiler erstellt werden soll.“</i> Der Bebauungsplan soll für den Bereich des Grundstücks aufgehoben werden und durch einen neuen Bebauungsplan, der die künftige Bebauung des Grundstücks regelt, ersetzt werden.
April 2007	Der Gemeinderat hat die Verwaltung beauftragt, die Vorbereitungsarbeiten zu Phase 1 nach dem Verfahren des LSP in die Wege zu leiten, damit ein Aufnahmeantrag gestellt werden kann.
August 2007	Die Verwaltung ist beauftragt worden, auf der Grundlage des vorgestellten Abgrenzungsbereiches mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) und dem Büro Fahle den Antrag auf Aufnahme in das Landessanierungsprogramm 2008 zu erarbeiten.

September 2007	Die Verwaltung ist beauftragt worden, auf der Grundlage der erstellten Grobanalyse für das Jahr 2008 einen Antrag auf Aufnahme des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Schallstadt“ in das Landessanierungsprogramm zu stellen.
Mai 2008	Die Gemeinde wurde in das Landessanierungsprogramm aufgenommen.
Juni 2008	Das Büro Stadtplaner Fahle und die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) wurden beauftragt, die erforderlichen Arbeiten im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen. Die Verwaltung ist beauftragt und ermächtigt worden, mit dem Büro Stadtplaner Fahle und der KE die entsprechenden Verträge abzuschließen. Weiter ist beschlossen worden, die vorbereitenden Untersuchungen auf der Grundlage von § 141 BauGB durchzuführen. In diesem Rahmen sollten mit Hilfe einer detaillierten städtebaulichen Bestandsaufnahme die städtebaulichen Mängel und Missstände ermittelt sowie die Sanierungsziele definiert werden; dies schließt die Ermittlung der förderfähigen Kosten ebenso ein wie die vorläufige Festlegung des zukünftigen Sanierungsgebiets. Außerdem ist eine informelle Beteiligung der betroffenen Eigentümer sowie der öffentlichen Aufgabenträger (vgl. §§ 137 - 139 BauGB) erfolgt. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets ist in diesem Zusammenhang beschlossen und die Verwaltung beauftragt worden, die notwendigen Verfahrensschritte einzuleiten.
Januar 2009	Der Gemeinderat hat die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung zur Kenntnis genommen und die Satzung für das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet „Ortsmitte Schallstadt“ und die Richtlinien zur Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beschlossen. <u>Anmerkung:</u> Sowohl in der Grobanalyse als auch in der vorbereitenden Untersuchung, die der Gemeinderat beschlossen bzw. zur Kenntnis genommen hat, sind unter Abschnitt 5 bzw. 6 „Maßnahmen im Rahmen des Förderprogramms“ die Ziele im Untersuchungsgebiet formuliert, die umgesetzt werden sollen. Unter Punkt 1 ist dabei auch der Entwicklungsbereich „Neue Ortsmitte/Dorfplatz mit Kompetenzzentrum“ begründet benannt: <i>„Um den Zusammenschluss von Schallstadt und Wolfenweiler zu verdeutlichen, soll eine neue Ortsmitte im Bereich der Freiflächen an der Wiesenstraße entstehen. Dort soll ein Gebäude für öffentliche Dienstleistungen mit vorgelagertem Dorfplatz errichtet werden, auf dem der Wochenmarkt stattfinden kann. Arrondiert wird die Ortsmitte durch verschiedene Gebäude, die teilweise im Erdgeschoss auch gewerblich genutzt werden können. Ansonsten ist in diesen Gebäuden hauptsächlich Wohnnutzung vorgesehen: im Erdgeschoss barrierefreies Wohnen für Senioren oder Familien, in den Obergeschossen verschiedenartige Wohnungen, um ein möglichst großes Spektrum an Wohnformen anbieten zu können.“</i>
Januar 2009	Die Festlegung des Sanierungsgebiets wurde im Mitteilungsblatt öffentlich bekannt gemacht.
März 2009	Die Verwaltung ist vom Gemeinderat beauftragt worden, mit dem Lehrstuhl Städtebau und Entwerfen, Professor Dr. Ingenieur Helmut Bott, am Städtebau-Institut der Universität Stuttgart für städtebauliche Entwicklungs- und Bebauungsvorschläge eine Kooperationsprojekt-Vereinbarung (Studentenwettbewerb neue Ortsmitte Schallstadt) abzuschließen.

August 2010	Die Verwaltung ist vom Gemeinderat legitimiert worden, für die eventuelle gemeinsame Ortsmitte Schallstadt das erforderliche Verkehrsgutachten zu beauftragen. Der Gemeinderat hat sich mit der Ausstellung des Studentenwettbewerbs (in der Zeit vom 30. Oktober 2010 bis 08. November 2010) und der öffentlichen Präsentation mit Bürgerbeteiligung (am 10. November 2010) einverstanden erklärt und beschlossen, nach diesen Veranstaltungen die weitere Vorgehensweise für das Projekt "Ortsmitte Schallstadt" festzulegen. Die Verwaltung ist gleichzeitig beauftragt worden, die Kosten für ein Rathausneubau und die Sanierung für das bestehende Rathaus in Wolfenweiler zu ermitteln.
10. November 2010	In der Johann-Philipp-Glock-Halle hat die Ideenwerkstatt stattgefunden. Auf die zu dieser aktiven Bürgerbeteiligung umfangreiche Berichterstattung im Mitteilungsblatt, auf der Homepage der Gemeinde und der Presse darf verwiesen werden.
Oktober 2011	Der Gemeinderat hat das vom Büro Fichtner im September 2011 erstellte Diskussions- und Arbeitspapier zum Verkehrskonzept „Gemeinsame Ortsmitte Schallstadt“ zur Kenntnis genommen. Das Verkehrskonzept sollte noch wie folgt ergänzt werden: vollständige Abwicklung des LKW-Verkehrs über die Gewerbestraße; Bau eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Basler Straße/Scheuerleweg; Einbeziehung der Achse Lindenstraße/Scheuerleweg in die Verkehrsuntersuchung; Optimierung der Ausschilderung des Gewerbegebiets; Gestaltung des Bereichs zwischen Kirche und Marktplatz nach dem „Shared-Space-Prinzip“. Der Gemeinderat hat ebenfalls im Oktober die von Willi Sutter aufgestellte Untersuchung zur Erweiterung oder Neubau eines Rathauses zur Kenntnis genommen und beschlossen, das Verkehrskonzept und die Untersuchung zur Erweiterung oder Neubau eines Rathauses in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen öffentlich vorzustellen, zu diskutieren und weitere Beschlüsse hierzu zu fassen.
Dezember 2011	Der Gemeinderat hat beschlossen, das Verkehrskonzept „Gemeinsame Ortsmitte Schallstadt“ und das Ergebnis der Untersuchung zur Erweiterung oder Neubau eines Rathauses im Rahmen einer weiteren Bürgerbeteiligung zur weiteren Entscheidungsfindung im 1. Halbjahr 2012 den Bürgern vorzustellen.
März 2012	Die Verwaltung ist vom Gemeinderat beauftragt worden, eine Untersuchung zur Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit in Auftrag zu geben, ob die Gemeindeverwaltung unter Einbeziehung des Bürger- und Vereinshauses (Kulturhaus) am bestehenden Standort belassen werden kann. Basis dieser Untersuchung war die vorliegende Raumbedarfsplanung. Die derzeit im Kulturhaus stattfindende Nutzung war dabei komplett auszulagern und anderweitig anzusiedeln.
Juni 2012	Der Gemeinderat hat die Untersuchung zur Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit, ob die Gemeindeverwaltung unter Einbeziehung des Bürger- und Vereinshauses (Kulturhaus) am bestehenden Standort belassen werden kann, zur Kenntnis genommen und beschlossen, dass das Ergebnis der oben genannten Untersuchung sowohl in der Sitzung des Gemeinderats am 26. Juni 2012 als auch zusammen mit dem Verkehrskonzept „Gemeinsame Ortsmitte Schallstadt“ und dem Ergebnis der Un-

	tersuchung zur Erweiterung oder Neubau eines Rathauses beim Bürgerdialog am 6. Juli 2012 der Öffentlichkeit vorgestellt werden soll.
6. Juli 2012	Die weitere Veranstaltung zur aktiven Beteiligung der Bürger im Rahmen einer Ideenwerkstatt hat stattgefunden. Auch hier darf auf die entsprechenden Berichterstattungen im Mitteilungsblatt, auf der Homepage der Gemeinde und der Presse verwiesen werden.

II. Rathausgutachten / Gesamtkosten / Finanzierung / Verkehrsgutachten

Rathausgutachten

Im bisherigen Verfahren ist von zwei unabhängigen Fachbüros die Situation untersucht worden. Auf die vorliegenden Gutachten darf verwiesen werden. Dabei ist aufgezeigt worden, dass sich eine am Raumbedarf und auf Basis effektiver Verwaltungsabläufe orientierte Umsetzung am vorhandenen Standort nicht realisieren lässt. Die Frage des Rathauses sollte allerdings nicht völlig getrennt von der eigentlichen Aufgabenstellung, der Gestaltung der Gemeinsamen Ortsmitte im Rahmen des Landessanierungsprogramms, geführt werden. Frage ist primär, ob ein neues Rathaus unter Abwägung aller vorliegenden Erkenntnisse Bestandteil der Gemeinsamen Ortsmitte sein und somit in das „Pflichtenheft“ für ein mögliches Wettbewerbsverfahren in einem möglichen weiteren Verfahrensschritt aufgenommen werden soll oder nicht.

Es gibt keine Vorlage in der geregelt ist, welchen Raumbedarf kommunale Einrichtungen als solche pro Mitarbeiter vorsehen. Die in der Arbeitsstättenverordnung aufgeführten Mindestvorgaben werden in weiten Bereichen für realitätsfern (z.B. DIN 4543, notwendige Tischfläche 1600 x 800 mm) erachtet. Gleichwohl ist mehrfach dargelegt worden, dass die vorliegende Raumbedarfsplanung hinsichtlich der Bürogrößen nicht zwingend und abschließend festgelegt ist, sondern letztlich dann auch von der Detailplanung abhängt. Eine Belegung mit einem Mitarbeiter/In pro Raum ist für effektives Verwaltungshandeln grundsätzlich für sinnvoll erachtet worden. Dies schließt aber, wie auch schon ausgeführt, nicht aus, dass einzelne Zimmer auch mit mehreren Personen besetzt werden können. Auch dies ist dann Sache der Detailplanung. Allerdings ergeben sich bei der Belegung von Büros mit nur einem Mitarbeiter/In u.a. aus datenschutzrechtlichen und arbeitsablauftechnischen Gründen mindestens Zwangspunkte beim Bürgermeister, dem Sekretariat des Bürgermeisters, bei den Amtsleitungen, im Standes-, Ordnungs-, Melde- und Personalamt, der Bau- und Finanzverwaltung. Ein kleines Besprechungszimmer auf jeder Etage ist grundsätzlich für sinnvoll, nicht aber zwingend notwendig erachtet worden. Zwei Besprechungszimmer sollten erfahrungsgemäß in jedem Fall vorhanden sein. Die in der Raumbedarfsplanung aufgeführten Reserve-Besprechungsräume im Haupt-, Rechnungs- und Bauamt müssten bei Belegung mit einem Mitarbeiter pro Raum allerdings bereits jetzt schon als Büros für (neue, zurück gekehrte oder bisher nicht berücksichtigte) Mitarbeiter/Innen dienen. Der Raumbedarf sieht (auf Basis der Geschossigkeit des jetzigen Rathauses) für jedes Stockwerk einen kleinen Sanitärbereich vor. Die Ausgestaltung der Sanitärbereiche ist letztlich von der Geschosshöhe eines möglichen neuen Rathauses abhängig, was wiederum Sache einer anschließenden Detailplanung wäre. Derzeit gibt es lediglich im EG einen getrennten (nicht behindertengerechten) Sanitärbereich.

Gesamtkosten:

Aufgrund bisher nicht vorliegender Planunterlagen wurden die möglichen Gesamtkosten eines Rathaus-Neubaus von den beauftragten Architekten bisher auf Grundlage der Raumbedarfsplanung geschätzt. Sowohl das Büro Stoll als auch das Büro Sutter ermittelten voraussichtliche Gesamtkosten von ca. 2,3 Mio. Euro für die Hochbaumaßnahme. Als Raumbedarf wurden hierbei gemäß dem Raumprogramm jeweils 5.000 m³ unterstellt. Bei einer dreigeschossigen Bebauung ergibt sich hieraus eine Geschossfläche von 420 qm. Als Geschossflächenpreis wurden 1.900 Euro/qm bzw. 460 Euro/ pro m³ umbauter Raum angenommen. Der Bau einer Tiefgarage oder weitere Kosten für erforderliche Planungen, Gutachten, Außenanlagen, Herstellung von Stellplätzen usw. sind in diesem Gesamtbetrag von 2,3 Mio. Euro noch nicht berücksichtigt. Weitere öffentliche Nutzungen, die möglicherweise Bestandteil eines Rathausneubaus sein sollen, sind ebenfalls nicht berücksichtigt. Nach Berechnungen der Verwaltung müssen bei einem Rathausneubau ca. 22 Stellplätze (1 Stellplatz/30 qm Bürofläche) hergestellt werden. Durch den Bau eines Parkplatzes neben der katholischen Kirche sowie Ausnutzung der restlichen vorhandenen Flächen ließen sich alle erforderlichen Stellplätze oberirdisch herstellen, sodass der Bau einer Tiefgarage nicht zwingend notwendig ist. Um einen Überblick über die voraussichtlichen Gesamtkosten zu bekommen, wurden drei verschiedene Varianten (ohne Keller, mit Teilunterkellerung, mit Vollunterkellerung, jeweils dreigeschossig), jeweils auf Grundlage des o.g. Flächenbedarfs und der o.g. Geschossflächenpreise bzw. Kosten pro m³ umbauter Raum berechnet. Die Gesamtkosten der verschiedenen Varianten sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

	Variante I	Variante II	Variante III
	ohne Keller/Tiefgarage	Voll-Unterkellerung auf der gesamten Fläche (420 qm)	Teilunterkellerung auf ca. 275 qm
Untergeschoss	0 €	1.075.000 €	700.000 €
Erdgeschoss	960.000 €	700.000 €	800.000 €
Obergeschoss	700.000 €	700.000 €	700.000 €
Dachgeschoss	700.000 €	700.000 €	700.000 €
Gesamtkosten	2.360.000 €	3.175.000 €	2.900.000 €

Für ergänzende Arbeiten (Planung, Erstellung von Gutachten, Herstellung der Außenanlagen, Erschließung des Grundstücks, Vermessung usw.) fallen voraussichtlich nochmals Kosten von ca. 980.000 Euro an (darin sind bereits 250.000 Euro für einen Marktplatz und eine weitere Freifläche enthalten).

Die Gesamtkosten der verschiedenen Varianten belaufen sich somit auf ca. 3,38 Mio. Euro (Variante I), ca. 4,15 Mio. Euro (Variante II) bzw. ca. 3,88 Mio. Euro (Variante III).

In der Sitzung erfolgen zur Ermittlung der oben dargestellten Beträge weitere Ausführungen entsprechend der dieser Beratungsvorlage beigefügten Anlage 1***.

Der höchstmögliche Betrag von 4,1 Mio. Euro ist im Investitionsprogramm für die Jahre 2011 – 2015 ab dem Jahr 2013 (s. Haushaltsplan 2012, S. 228) berücksichtigt worden, für den Erwerb des notwendigen Inventars wurden weitere 300.000,00 Euro veranschlagt.

Finanzierung:

Im Investitionsprogramm für die Jahre 2011 bis 2015 – Haushaltssatzung 2012 ist der Bau des neuen Rathauses unter Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen LSP dargestellt. Siehe dazu Seite 228 im Haushaltsplan.

Bislang sind die geschätzten Beträge mit 4,1 Mio. € für Baukosten und 300 TEUR für Erwerb von beweglichen Sachen veranschlagt. Auf die Baukosten werden aus dem Landessanierungsprogramm Zuschüsse von insgesamt 708.000,00 € erwartet. Unter Berücksichtigung weiterer Investitionen sind im Finanzplanungszeitraum lediglich in den Jahren 2013 und 2014 Rücklageentnahmen und in 2015 wieder eine Zuführung zur Rücklage vorgesehen – siehe Seite 237 im Haushaltsplan 2012.

Da im Haushaltswesen das Gesamtdeckungsprinzip gilt, kann man nicht sagen, wie viel Rücklagen speziell für das Rathaus oder andere Maßnahmen verwendet werden. Ebenso kann man nicht sagen, dass die Grundstücksverkaufserlöse für bestimmte Maßnahmen verwendet werden. Das heißt, alle Rücklageentnahmen und Verkaufserlöse sind für alle Investitionsmaßnahmen bestimmt. Lediglich die Mittel nach dem Landessanierungsprogramm sind zweckgebunden.

Zum Stand der allgemeinen Rücklage siehe auch Vorbericht zum Haushaltsplan 2012 auf Seite 18.

Kreditaufnahmen sind nicht veranschlagt. Also sind keine Fremdmittel vorgesehen.

Die veranschlagten Grundstücksverkaufserlöse bis 2015 sind allesamt welche aus dem Verkauf von Bauland, das ohnehin zur Vermarktung vorgesehen war.

Es ist natürlich denkbar, dass z.B. auch in späteren Jahren der Verkauf des Rathausgrundstücks Kirchstraße 16 in Betracht gezogen wird, um Investitionen zu finanzieren. Verkauf von Tafelsilber (im übertragenen Sinne – also Verkauf wertvollen Vermögens) ist bislang im Finanzplan nicht veranschlagt.

Verkehrsgutachten:

Aufgabenstellung des Verkehrskonzepts „Neue gemeinsame Mitte“ des Büros Fichtner – Water & Transportation war, nach einer Verkehrsanalyse für den relevanten Ortsbereich Konzepte zu entwickeln, die Ideen und Ziele der „Neuen gemeinsamen Mitte“ aufgreifen, ggf. ergänzen bzw. erweitern und miteinander verknüpfen. Als Ergebnis der durchgeführten Verkehrsanalyse wurde in der Konzeptionssitzung des Gemeinderats vom 21. Oktober 2011 erstmals dargestellt, dass durch die Gemeinsame Mitte eine zusätzliche Verkehrsbelastung von ca. 700 Kfz/24 h und durch das Wohngebiet Weiermatten eine zusätzliche Verkehrsbelastung von ca. 600 Kfz/24h erzeugt werden könnte. Es wurde ebenfalls dargelegt, dass diese zusätzlichen Verkehrsbelastungen vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden können und die Leistungsfähigkeit angrenzender Knotenpunkte weiterhin gegeben ist. Eine endgültige Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen einer Bebauung des Alten Sportplatzes und des Wohngebiets Weiermatten und die Entwicklung eines endgültigen Verkehrskonzepts sind erst möglich, wenn die dort vorgesehenen Nutzungen bekannt sind. Auf das Verkehrskonzept des Büros Fichtner – Water & Transportation sowie auf die vorgestellten Präsentationen und die hierzu jeweils erfolgten Ausführungen in der Konzeptionssitzung vom 21. Oktober 2011, der Gemeinderatssitzung vom 13. Dezember 2011 und beim Bürgerdialog vom 06. Juli 2012 zu diesem Thema darf verwiesen werden.

III. Weiteres Vorgehen

Der Bewilligungszeitraum für den Zuwendungsbescheid ist bis zum 31. Dezember 2016 befristet. Um die im Rahmen des Landessanierungsprogramms zu erwartenden Zuschüsse nicht zu verlieren ist es erforderlich, die verfahrensrechtliche Schritte für die Entwicklung der angestrebten „Gemeinsame Ortsmitte Schallstadt“ jetzt einzuleiten. Dabei ist es im ersten Schritt wichtig zu klären, ob man an den bereits formulierten Zielen festhält und in die Gemeinsame Ortsmitte den angedachten Rathausneubau (Kompetenzzentrum) mit einbezieht. Diese Grundsatzentscheidung soll in der heutigen Sitzung gefasst werden.

Nach dieser Grundsatzentscheidung sind dann im weiteren Verfahren vom Gemeinderat für die Vorbereitung und für die Durchführung eines möglichen städtebaulichen bzw. hochbaulichen Wettbewerbs weitere Beschlüsse zu fassen, die die nachfolgend aufgeführten Arbeitsschritte enthalten:

1.

- a) Entscheidung über die Verfahrensart (Ideen- und/oder Realisierungswettbewerb, Mehrfachbeauftragung oder begrenzt offenes Verfahren), auch in Abstimmung mit der Architektenkammer BW

Zur Verfahrensart wird vorgeschlagen:

Begrenzt offener Wettbewerb mit ca. 20 Teilnehmern für einen kombinierten Ideen- und Realisierungswettbewerb (Ideeenteil: Städtebauliche Konzeption, Realisierungsteil: Rathaus und öffentliche Freiflächen, insbesondere Rathausplatz). Das heißt, es ist eine offene Bewerbung möglich, aus den Bewerbern werden 15 Teilnehmer nach bestimmten formalen Qualitätskriterien von einem Gremium ausgewählt, eventuell ausgelost. Die städtebauliche Konzeption ist Grundlage für eine spätere Vergabe von Teilflächen für den Wohnungsbau an Investoren / Bauträger, das Rathaus wird durch einen der Preisträger realisiert. Die Bedeutung der Aufgabenstellung (Gemeinsame Ortsmitte mit Rathaus durch einen öffentlichen Auslober spricht eindeutig für dieses Verfahren (im Vergleich mit der Mehrfachbeauftragung), da ein solches "Jahrhundertprojekt" für Schallstadt größtmögliche Angebotsvielfalt, Qualität und Engagement in den Beiträgen der teilnehmenden Büros verlangt. Fünf Teilnehmer sollten "gesetzt" werden, von denen eine besondere Verbundenheit zur Aufgabenstellung oder eine besondere (regionale) Qualität zu erwarten ist.

- b) Formulierung eines Entwurfs der Auslobungsunterlagen Teil A Wettbewerbsverfahren, Teil B Aufgabenstellung ("Pflichtenheft", siehe Punkt 2., Seite 8) als Grundlage für die Preisrichtervorbesprechung und einen Gemeinderatsbeschluss.
- c) Bestimmung des Preisgerichts (vier Sachpreisrichter als Vertreter des Auslobers): Bürgermeister und Gemeinderäte sowie deren Stellvertreter, fünf Fachpreisrichter mit besonderer fachlicher Qualifikation und Reputation in Architektur/Städtebau und Freiraumplanung sowie deren Stellvertreter), Bestimmung von Sachverständigen.
- d) Bestimmung der zu beauftragenden bzw. der (im begrenzt offenen Wettbewerb) "gesetzten" Büros.
- e) Organisation und zeitlicher Ablauf des Verfahrens.

2. Die Aufgabenstellung bzw. das städtebauliche, funktionale und architektonische Entwicklungsprogramm hat sich im Laufe der bisherigen Diskussionen im Gemeinderat und im Rahmen der durchgeführten Bürgerbeteiligungen konkretisiert. Hierzu gehören zusammengefasst:

- a) "Marktplatz / Rathausplatz / Dorfplatz" mit begleitenden Grünflächen in der Größenordnung von ca. 2.000 m² (Gesamtfläche Alter Sportplatz ca. 6.000 m²).
- b) Wohnungen für (betreutes) Seniorenwohnen und behindertengerechtes Wohnen einschließlich Gemeinschaftseinrichtungen auf einer Fläche von circa 2.000 m².
- c) Wohn- und Geschäftshaus (gewerbliche Nutzung und/oder freiberufliche Tätigkeiten und Dienstleistungsangebote im EG und "normale" Wohnungen in den Obergeschossen) jenseits der Wiesenstraße im Bereich Böttche (Fläche Parkplatz Böttche 475 m², Grundstücke Böttche 789m² und 783 m²).
- d) Notwendige Parkierungsflächen auf einer Fläche westlich der Katholischen Kirche.
- e) Zusätzliche Freizeit-, Versorgungs- und Dienstleistungsangebote im Bereich des Dorfplatzes (z.B. Gastronomie, Information, Kommunikation, Dorfleben ...).
- f) Erschließungsflächen für Pkw, Fußgänger, Radfahrer.
- g) Weitere Grün- und Gartenflächen

Je nach Beschlusslage würde die Aufgabenstellung noch mit dem Punkt

- h) Neues zentrales Rathaus mit mindestens 1.250 m² brutto Geschossfläche auf maximal drei Geschossen.

ergänzt.

3. Mit der Durchführung des Wettbewerbsverfahrens soll dann das Büro fsp-Stadtplanung, Freiburg beauftragt werden. Das Büro soll die Auslobungsunterlagen im Detail ausarbeiten, das Preisgericht und die gesetzten Büros bestimmen, das Verfahren mit der Architektenkammer abstimmen und ein Preisrichtervorgespräch durchführen. Eine inhaltliche Abstimmung der Rahmenbedingungen und Aufgabenstellung soll in einer öffentlichen Sitzung des Gemeinderats stattfinden. Darüber hinaus sollen für die Aufstellung eines Bebauungsplans die Verfahrensunterlagen vorbereitet werden.

Gesamtkostenaufstellung (übersichtlich)

> Neue Ortsmitte <

- Rathhaus - Neubau (Altes Rathaus)
- Marktplatz
- Freifläche

Grundlage der Kostenberechnung

A) Rathhaus

- 4 Laubbedarf neuer Rathhaus
gemäß Laubprogramm für
Kirchstraße 16
(Arch. Stoll // Arch. Sutter) $5'000 \text{ m}^2$
- 4 Flächenbedarf (SGF) $1'250 \text{ m}^2$
- 4 daraus Fensterfläche 420 m^2
- 4 daraus Geschosflächenpreis $1'900,- \text{ €/m}^2$
- 4 daraus Qu³-Preis umbaute Bau $160,- \text{ €/qm}$
- 4 Plangrundlagen keine vorhanden.
(visionelle Planung + Berechnung)
- 4 Kosten Neubau St. Sutter // Stoll
(3-stöckiger Baukörper ohne Keller/KG) $2,3 \text{ Mio}$
- 4 Bauweise : 3-geschossig.

B) Grundstück

Gesamtfläche "Altes Festplatz" $5'92 \text{ m}^2$

daraus für die "Neue Obstwiese" erforderlich
die Teilflächen für:

- Rathaus mit Vorplatz $2'400 \text{ m}^2$
- Marktplatz $1'800 \text{ m}^2$
- Freifläche 600 m^2

$3'700 \text{ m}^2$

- Restfläche für "Betreutes Wohnen": $\frac{3'700 \text{ m}^2}{2'202 \text{ m}^2}$

C) Rathausneubau Erforderliche Stellplätze

- gemäß Stellplatzverordnung (LPA)
entsprechen bei 30 m^2 Lärfläche = 1 Stellplatz
- Erforderliche Gesamtfläche: $1'250 \text{ m}^2$
↳ abzüglich Sonderfläche
(z.B. Technik / Nebensäume etc.) 600 m^2
- Erforderliche Stellplätze:
 $1'250 \text{ m}^2 - 600 \text{ m}^2 = 650 \text{ m}^2 / 30 \text{ m}^2 = \underline{22 \text{ Stellplätze}}$

Geplante Stellplätze → Oberirdisch ← (aus Visio.netter Planung)

- 3 - Grundstück fdrkt 3543	20 Stellpl.
- Bereich Wiesenstrasse	5 "
- Anlieferung + Jgg-Box in der Haus-Pos-Str.	2 "
- Bereich Freifläche "Auf der Viehwaid"	6 "
	<u>23 Stellpl.</u>

Weitere Stellplätze in der Tiefgarage
im Paradeil 1 möglich: 6 Stellplätze
(nach der Stellplatzverordnung
jedoch nicht erforderlich!)

D) Baukosten:

Die von den Architekten Juro Stoll und Juro Luter genannten Neubaukosten des Rothhauses waren rein fiktiv auf der Grundlage des aufgestellten Raumprogrammes errechnet worden!

Diese genannten Baukosten in Höhe von 2,3 Mio wurden auch in den Gef-Sitzungen und den Bürgerinformationsveranstaltungen bereits benannt. Mangrundlagen waren / sind bisher nicht vorhanden!

Um nun eine annähernde Gesamtschätzung aller Kosten für ein "Neues Rothhaus" einschliesslich des "Nebenanlagen / Nebenflächen" zu erhalten müssen nach folgende Parameter zu den 2,3 Mio zusätzlich berücksichtigt werden:

- Kosten der Vorplanung / Möbeldruck / Möb. Pl.
- Kosten der Zusätze:
 - Isoliertputz
 - Brandschutz
 - Wasserablauf Kan. g
 - etc.
- Heizungsgebäude
- Keller / Teilunterkellerung / Tiefgarage

- Außenanlage / Vorplatz Bereich Pothaus
- Landschaftsgärtnerische Arbeit Bereich Marktplatz
- Landschaftsgärtnerische Arbeit Bereich Hofstraße
- Stellplätze (ca. 20) auf Grdst. 3543 (6)
- Stellplätze auf eigenem Grdst. (ca. 13)
- Gehwege / Einfriedigungen
- Außen - Platz - Beleuchtung
- Erschließungskosten (Stw/KW/Stw/Versorg.-Trasse)
- Katastervermessung / GdSt - Bildung
- EDV - Vernetzung
- Kunst Bauskulptur / Skulpturen
- Umzugskosten Pothaus Alt zu Neu
- Sonstiges und Unvorhersehbares

D.1) Variante I

Kostenzusammenstellung

Fachhaus - Hochbau > ohne Keller / TG

3 - Stockwerke EG / OG / DG

- EG - Stockwerk: mit Unterbau /
Türschwelle / weißer Wanne /
verfestigter Bodenplatte / teils
Bodenaustrausch / Wasserhaltung.

$$2,3 \text{ Mio} / 3 \text{ Stockwerke} \times 1,25 \approx 960'000,-$$

- OG - Stockwerk

$$2,3 \text{ Mio} / 3 \text{ Stockwerke} \times 0,90 \approx 700'000,-$$

- DG - Stockwerk

$$2,3 \text{ Mio} / 3 \text{ Stockwerke} \times 0,90 \approx 700'000,-$$

Variante I: Kosten Hochbau: $\approx$ 2'400'000,-

(ohne Keller / TG)

D2) Variante II

Kostenzusammenstellung

Pathaus - > mit Voll-Hohlkellierung auf
420 m² (Technik / Parken / Nebensäume)

3 + Stockwerke EG / OG / DG + UG

$$- \underline{EG} \quad 2,3 \text{ Mio} / 3 \text{ St.-werke} \times 0,9 \quad \approx \quad 700'000,-$$

$$- \underline{OG} \quad 2,3 \text{ Mio} / 3 \text{ St.-werke} \times 0,9 \quad \approx \quad 700'000,-$$

$$- \underline{DG} \quad 2,3 \text{ Mio} / 3 \text{ St.-werke} \times 0,9 \quad \approx \quad 700'000,-$$

$$- \underline{UG} \quad 2,3 \text{ Mio} / 3 \text{ St.-werke} \times 1,4 \quad \approx \quad 1'075'000,-$$

Variante II: Kosten Hochbau: $\approx 3'200'000,-$
(mit Keller / TG)

D3) Variante III

Kostenzusammenstellung

Reithaus - Hochbau ✓

mit Teilunterkellerung auf
275 m² (BA 1)

für Technik / Nebenräume / Schl.

3 Stockwerke EG / OG / DG + Teil-UG

- $\frac{EG}{(BT 2)}$ $2,3 \text{ Mio} / 3 \text{ St. Werke} \times 1,25 \times 0,35 \approx 350'000,-$

ohne Unterkellerung
(BT 2 mit 750 m² Bodenfläche $\hat{=} 35\%$)

- $\frac{EG}{(BT 1)}$ $2,3 \text{ Mio} / 3 \text{ St. Werke} \times 0,9 \times 0,65 \approx 450'000,-$

mit Unterkellerung.
(BT 1 mit 275 m² Bodenfläche $\hat{=} 65\%$)

- $\frac{OG}{(BT 1+2)}$ $2,3 \text{ Mio} / 3 \text{ St. Werke} \times 0,9 \approx 700'000,-$

- $\frac{DG}{(BT 1+2)}$ $2,3 \text{ Mio} / 3 \text{ St. Werke} \times 0,9 \approx 700'000,-$

— 70 —

zu D3)

— UG
(BT 1)

$$2,3 \text{ Mio} / 3 \text{ St. Keller} \times 1,4 \times 0,65 = 700.000,-$$

— UG
(BT 2)

0,0

0,0

Variante III: feste Hochbau $\approx$ 2'300'000,-
(mit Teilmittelkellerung
65% mit / 35% ohne Keller)

E) Kosten - Zusammenfassung
Rathaus - Hochbau

Variante I: ohne Keller / ohne TG 2'100'000,-

Variante II: mit Keller mit TG 3'200'000,-
100%

Variante III: mit Teilweiser Kellerung 2'900'000,-
65% (371) mit Keller
35% (372) ohne Keller

F) Ergänzende Kosten aus "Pos. D) Baukosten
(gemäß 11)

- Kosten Vorplanung	~	30'000,-
- Gutachten	~	10'000,-
- Genehmigungsgebühren	~	20'000,-
- Außenanlage Vorplatz		
17 Bereich Rathaus		250'000,-
18 Bereich Marktplatz	~	150'000,-
19 Bereich Freifläche	~	100'000,-
- Parkplätze Kirchengrößt St	~	80'000,-
- Öffentl. Erschließung	~	30'000,-
- Katastervermessung / Grundstück-Bildung	~	20'000,-
- EDV-Vernetzung	~	50'000,-
- Kunst Bauelemente		0,-
- Umzugskosten Rathaus Alt u. Neu		20'000,-
- Sonstiges / Unvorhersehbares		
~ 5% aus 3,7 Mio	~	135'000,-

Ergänzende Kosten: 930'000,-

- Architektonischer Wettbewerb ca. (H. H. Keller) 100'000,-

Supra me. Passing

Wenn bei Rathen's mit
Marktplatz und Freistätte

- F) Hochbau (Seite 11)

+ Variante I 2' 400 000,-

+ Variante II 2' 200 000,-

— Khuyến khích (X) 2' 900 000,-

- F) Ergänzende Ko. An. (Seite 12)

- Planung / Just in Time

- Außenanlagen

- Stellplätze / Schwere

→ Erschließung

Lowrygas \$30,000.

gesamtkosten: 3'280'000,-

Haushaltungssatz

