N I E D E R S C H R I F T

über die 67. öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am Montag, 9. Juli 2018
im Heimgartensaal, Gartenstraße Bad Feilnbach

Beginn: 19:05 Uhr
Ende: 20:50 Uhr

GEMEINDE
BAD FEILNBACH

Anwesend:	Fraktion	Anmerkungen
Vorsitzender		
Wallner, Anton	CSU	
Gremiumsmitglied		
Angermaier, Katharina	FW	
Büttner, Manfred	SPD/PF	
Dostthaler, Katrin	SPD/PF	
Freiheit, Karin	SPD/PF	
Gasteiger, Vitus	CSU	
Henfling, Andreas	FW	
Obermaier, Sebastian	CSU	
Pfeiffenthaler, Agnes	FW	
Rauscher, Josef	CSU	
Schlemer, Christian	FW	
Spann, Balthasar	CSU	
Wallner, Michael	CSU	
Weingast, Rupert	FW	

Abwesend:		Anmerkungen
Eder, Christian	FW	verhindert
Gasteiger, Sebastian	CSU	verhindert
Huber, Martin	CSU	verhindert
Kolb, Martin	CSU	verhindert
Mair, Gerhard	CSU	verhindert
Opperer, Rupert	CSU	verhindert
Weingast, Christian	FW	verhindert

Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Sämtliche 21 Mitglieder des Gemeinderates sind ordnungsgemäß eingeladen.

TAGESORDNUNG:

1. Gemeinde 4.0
   Neugestaltung der Ortsmitte von Bad Feilnbach
   - Ergebnisse der Bürgerbeteiliung (Wirtshausgespräch) und weitere Vorgehensweise
2. Informationen
3. Anfragen, Sonstiges

Bürgermeister Anton Wallner eröffnet die Sitzung um 19:05 Uhr und begrüßt die erschienenen Gemeinderatsmitglieder, die rund 90 Bürgerinnen und Bürger, Frau Mischi vom Mangfallboten sowie zahlreiche Mitarbeiter/innen des Rathauses.

Gegen die Tagesordnung gibt es keine Einwände.

TOP 1. Gemeinde 4.0
Neugestaltung der Ortsmitte von Bad Feilnbach
- Ergebnisse der Bürgerbeteiligung (Wirtshausgespräch) und weitere Vorgehensweise

---

Bürgermeister Wallner erläutert den Anlass sowie die Ausgangslage mit dem Wettbewerb im Jahre 2015.

In einer ca. 45 minütigen Präsentation erläutert Herr Birgel die Leistungen und die Rolle des beauftragten Büro Dragomir, München sowie das heutige Thema (Anlage).

Zweiter Bürgermeister Vitus Gasteiger spricht sich für eine zukunftsfähige Lösung für die nächsten Jahrzehnte aus.
Sodann werden verschiedene Wortmeldungen abgegeben. Diese werden zum Teil beantwortet und zum Teil vom Gemeinderat aufgenommen, um in die anschließende Beratung und Beschlussfassung einzufließen.

Zu den Wortmeldungen:

- Rathaus soll so bleiben, Kosten und Fördermöglichkeiten sprechen für Ansatz C.
- Wie steht es um die Realisierungsmöglichkeit im Haushalt?
- Ansatz C bietet flexible Ausführung, Ansatz A zwingt zu zeitnaher Sanierung Bestand
- Neues Rathaus am Standort Bauhof errichten, diesen aussiedeln.
- Anbau an Bestand (> hat im Wettbewerb nicht überzeugt), Tiefgarage überbauen?
- Flexibilität Raumprogramm auf veränderte Arbeitsbedingungen anpassen.
- Vor Ausschreibung Bürgerbeteiligung.
- Bauarbeiten auch mal abschließen, Neubau zeitig umsetzen.
- Optisch anpassende Gestaltung des Neubaus.
- Bauarbeiten mit Rücksicht auf Wohnbevölkerung Ortsmitte.
- Bestandsgebäude soll nicht höher werden.
- Erläuterung der finanziellen Seite? In welchen Abständen kann sich die Gemeinde die Kosten leisten → Kostenschätzung an Hand Baukostenindex, kann noch nicht genauer erläutert werden, hängt viel von Entwurf ab, bei Variante C: kostenmäßige Entzerrung (erst Neubau, dann Sanierung im Bestand), Sanierung kann auch nach hinten geschoben werden, mehr Platz wird benötigt, Raumprogramm und Finanzrahmen ist noch festzusetzen
- Bezugnahme auf Vorstellung Architekt Schmidt vor einigen Jahren (Pavillon etc.).
- Pro-Kopf-Verschuldung ca. 1.000 € → über wie viele Jahre belastet es die Gemeinde?
- Heute geht es noch nicht um die Finanzierung! → Wunsch nach Variante C, Kosten im Blick halten.
- Neubau soll sich an Altbau anpassen, kein Flachdach → Einbindung in Ortsbild
- FFW aussiedeln, Rathaus dann in dieses Gebäude → mögliche Standorte waren für FFW schon im Gespräch, beides in der jetzigen Situation finanziell nicht zu stemmen
  beides auf Agenda der Gemeinde, heute Gespräch über neues Gebäude, aktueller Rathausbedarf, eins nach dem anderen, FFW und Bauhof wird auf finanzielle Schiene gesetzt

- Arbeit in Verwaltung ändert sich (Homeoffice, Bedürfnisse der Verwaltung ändern sich etc.), Verwaltung räumlich aufteilen? → Neubau hat deutlich höhere Flexibilität, Raumprogramm muss nochmal konkretisiert werden, räumliche Nähe der einzelnen Abteilungen ist noch sehr stark (zwingend notwendig)
- Einigkeit im Gemeinderat über grundsätzliche Auslagerung FFW und Bauhof
- Variante C, Kostenverteilung sinnvoll, Sanierung ist Fass ohne Boden, Platz zwischen Prechtl und neuem Gebäude, Kubatur ist entscheidendes Thema → Wettbewerb hierfür gut
- Raumbedarfsplanung der einzelnen Abteilungen? Was brauche ich für zukunftsfähiges Arbeiten?
  → Volumenberechnung liegt Raumbedarf zu Grunde, muss noch geschliffen werden, grobes Raumprogramm wurde erarbeitet, Zukunftsprognose, Ist-Zustand
- Bezugnahme auf Wettbewerb in Bad Aibling, vor letzter Entscheidung nochmaliges Treffen
  → Befürwortung durch Herrn Birgel, evtl. erst mit Entwurfsplanung
- Aktuell Baustelle in Ortsmitte, Gebäude sollte zeitnah drangehängt werden
- Jetzt schon an Erweiterung in 30 Jahren denken, wo sind Erweiterungsmöglichkeiten?
  → Erweiterungsmöglichkeiten schon mehrfach Thema
- Rathaus und Dorfplatz Luft lassen, nicht zubauen
- Variante C von der Mehrheit befürwortet, lebendiges Dorf bleiben, nicht Schlafstadt wie München werden, Vertrauen an Gemeinderat
- Nach Auslagerung FFW und Bauhof wieder Platz für Erweiterungsmöglichkeiten
- Neubau soll sich in Ort einfügen, nicht wie in Tirol
- Heizkraftwerk vom Tisch oder weiterhin geplant? → nicht vom Tisch, Einzelne schon angeschlossen, Gemeinde braucht diese Nahwärmeversorgung
  Wo? → derzeit noch ein Problem, optimaler Platz wird gerade noch gesucht, mit Hochdruck dabei, Gespräche finden statt
- Holzbauelemente, nicht Betonfertigteile
- Jugendtreff: einmal so, einmal so, Jugendtreff sollte fest miteingeplant werden → das nehmen wir so mit, nach aktuellem Stand sind Jugendliche zufrieden, Jugendliche kommen zurzeit nicht, durch Neubau neue Möglichkeiten
- Wohnqualität soll auch im Ortskern noch erhalten werden, neues Gebäude soll nicht „erschlagen" → wird so mitgenommen (wie groß, wie hoch)
- Dank an Bewohner und Bürger bezüglich Geduld Baustelle und Umleitungen
- 3 Geschosse sind geplant, wird nicht so hoch wie Prechtl, sensibler Platz, behutsam damit umgehen
- Heizung im Neubau, Funktion im kleinen Netzwerk? → auf Neubau kann nicht gewartet werden
- Bester Standort für FFW ist Ortsmitte lt. Regierung und Feuerwehr, kurze Anfahrt der Feuerwehrler
- Platz soll mit Gebäude abgeschlossen werden, die ersten Container werden in den nächsten Wochen aufgestellt, Rathausmitarbeiter werden ausgelagert
- Ansatz C wird mehrheitlich favorisiert unter Berücksichtigung Haushalt und Ortsbild
- Pläne im Rathaus 3 Wochen zur Ansicht.
- Protokoll GRS mit Präsentation auf Internetseite nach Genehmigung durch GR

Nach einer kurzen Pause beginnt der Abschluss der Sitzung mit der Beratung und Abstimmung durch den Gemeinderat.

Diskussion und Beschlussfassung Gemeinderat:
Im Gemeinderat werden keine Einwände oder Ergänzungen vorgebracht. Unter Einbeziehung der bisherigen Erkenntnisse sowie der heutigen Stellungnahmen wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

1. Der Gemeinderat beschließt, an der Ostseite des neuen Dorfplatzes (Fl.Nr. 553/14 Gmkg. Bad Feilnbach) ein neues öffentliches Gebäude zur Nutzung als Rathaus mit Sitzungssaal entsprechend dem heutigen Ansatz C zu errichten.

   Abstimmungsergebnis:

   13/1

2. Die Verwaltung wird beauftragt, Angebote zur Betreuung des Vergabeverfahrens/Wettbewerbs einzuholen.

   Abstimmungsergebnis:

   13/1

3. Das zu erstellende Raumprogramm ist mit der Regierung von Oberbayern bezüglich Fördermöglichkeiten abzustimmen

   Abstimmungsergebnis:

   14/0

Mit dem Dank an die Zuhörer sowie die Gemeinderatsmitglieder schließt Bürgermeister Wallner die Sitzung um 20:50 Uhr.

Anton Wallner
Erster Bürgermeister

Helge Dethof
Schriftführer

Ortsmitte Bad Feilnbach

Gemeinde 4.0 – Sondersitzung 09.07.2018

Anlage zur
67. GRS am
09.07.2018

DRAGOMIR
STADTPLANUNG

INHALT

1 Planungsanlass

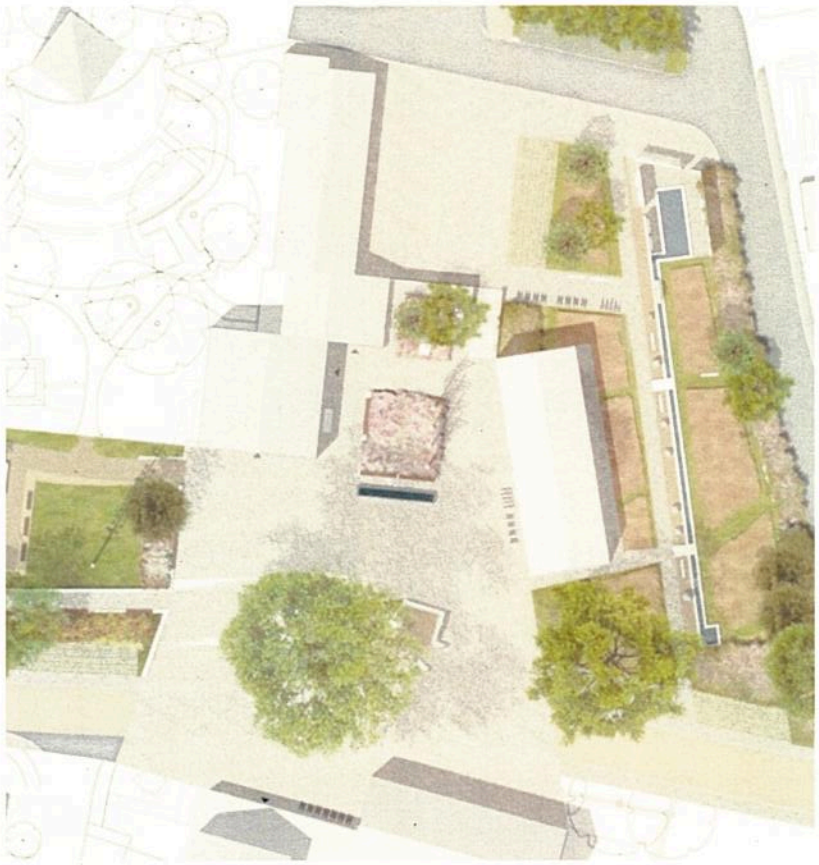
2 Ergebnisse aus Wirtshausgespräch + Was bisher geschah

3 Weiterentwicklung der Überlegungen

4 Weiteres Vorgehen

Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs Ortsmitte

- Ergebnis Wettbewerb sieht anstatt einer Erweiterung des Rathauses einen Neubau vor
- Neubau bietet neue Räumlichkeiten mit hohem repräsentativen Charakter + Nutzungsflexibilität
  → Außenwirkung
- Bessere räumliche Fassung des Platzes + Schaffung einer ebenen Platzfläche



Planungsanlass | Situation im Rathaus

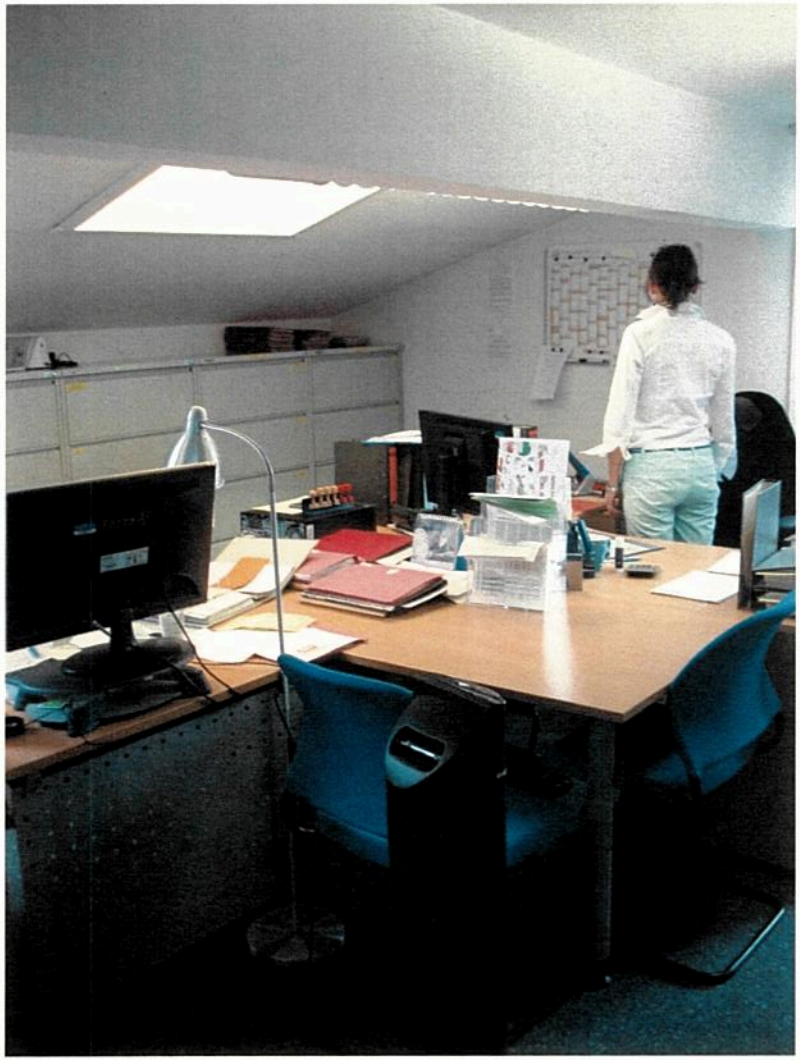
- Heutiges Rathaus 1970 von 4 Beschäftigen genutzt, geplant für die Gemeinde Feilnbach- Wiechs
- Zahlreiche Umbauten, um den zunehmenden Platzbedarfen einer wachsenden Gemeinde gerecht zu werden
  - Gemeindezusammenlegung mit Au bei Bad Aibling, Dettendorf, Litzldorf
  - Einwohnerzahl der Gemeinde von 1.780 auf heute über 8.000
  - Zusätzliche Aufgaben für die Gemeinden ergeben einen höheren Personal- und damit auch Platzbedarf

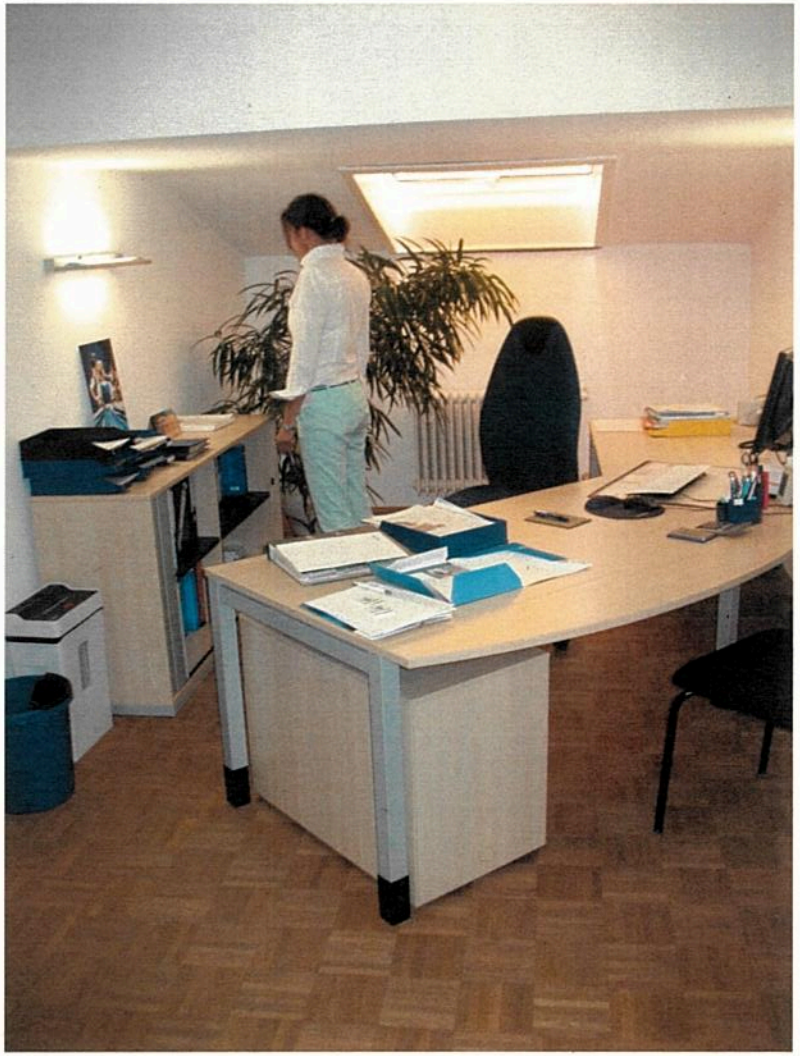
Planungsanlass | Situation im Rathaus

- Dringender Platzbedarf im Rathaus
- Keine Barrierefreiheit im Rathaus
- Einige Arbeitsplätze nicht konform mit Arbeitsstättenrichtlinie
- Weiterer Sanierungsbedarf im Hinblick auf energetische Sanierung und zukünftiges Wachstum der Gemeinde

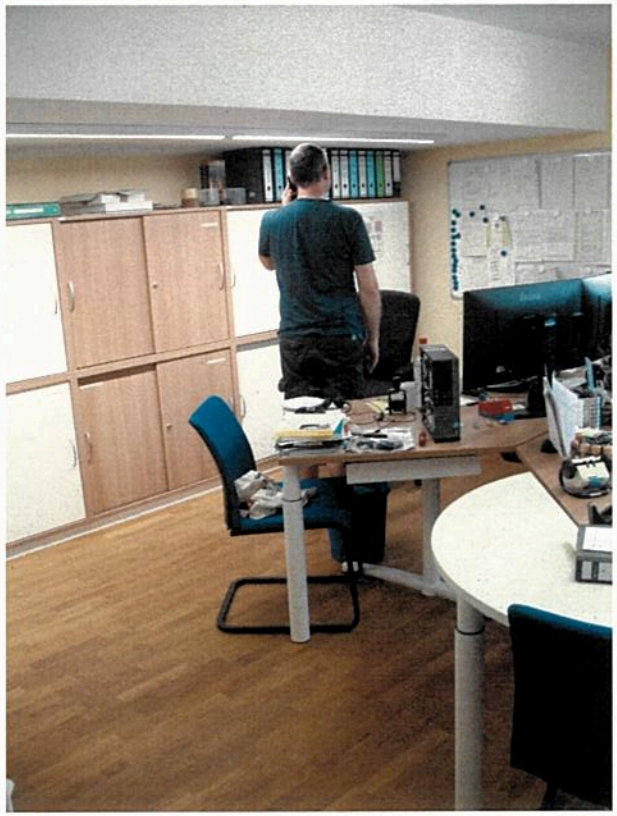
Planungsanlass | Situation im Rathaus

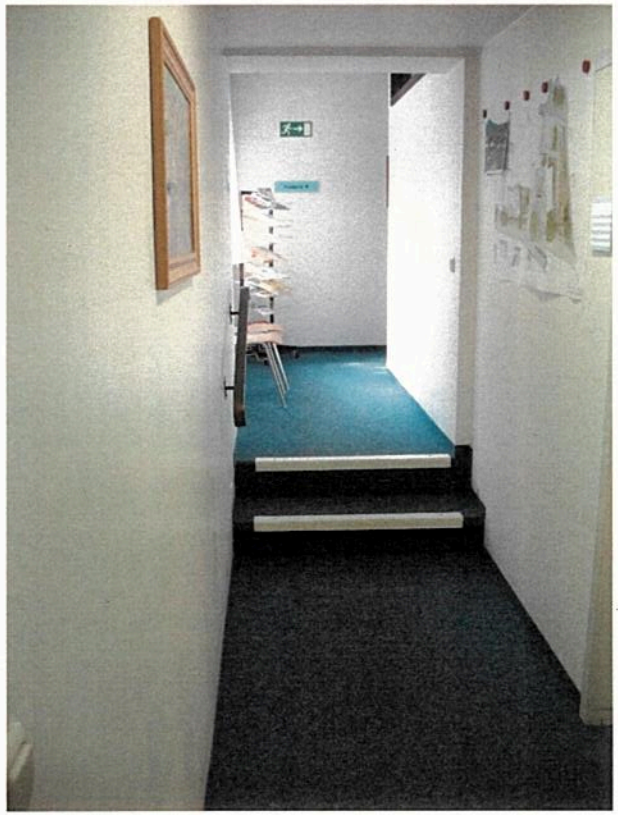
Planungsanlass | Situation im Rathaus





Planungsanlass | Situation im Rathaus



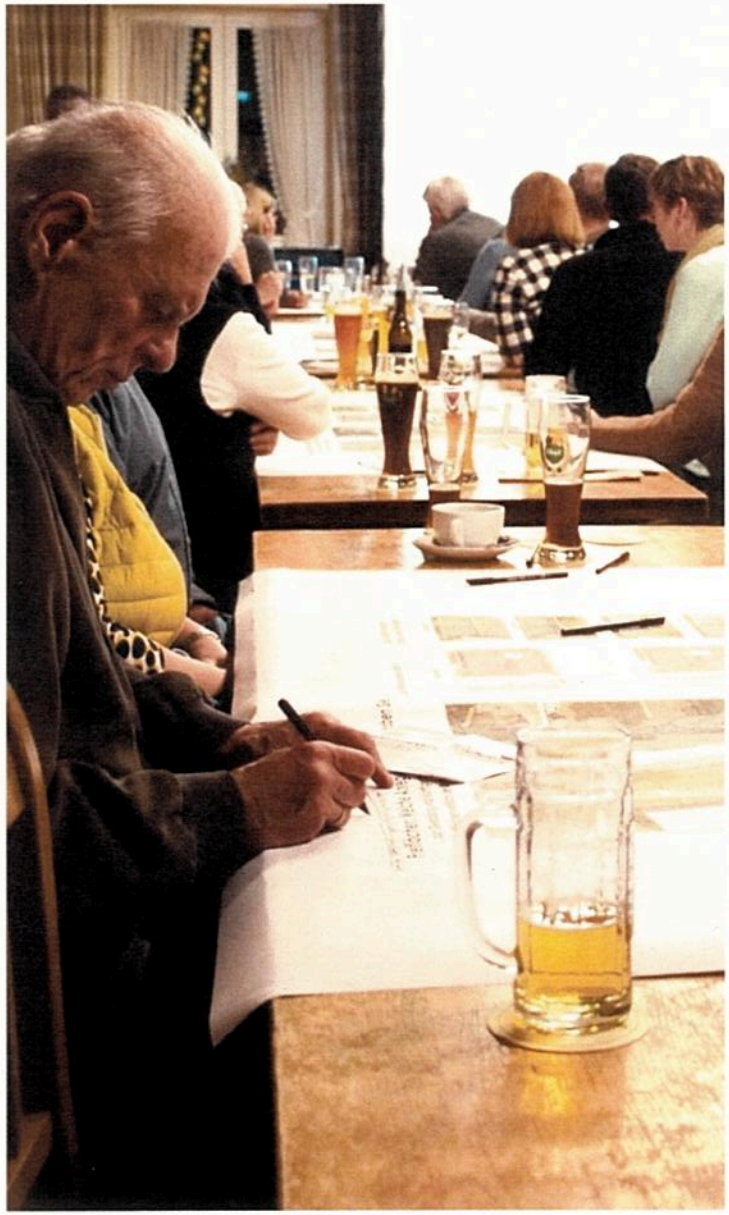


ERGEBNISSE AUS WIRTSHAUSGESPRÄCH + WAS BISHER GESCHAH

Projektablauf bis zum Wirtshausgespräch am 23.02.2018

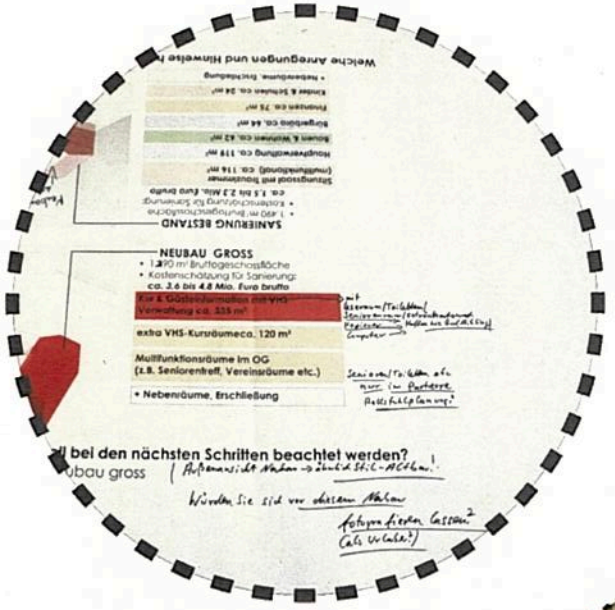
Wirtshausgespräch am 23. Februar 2018

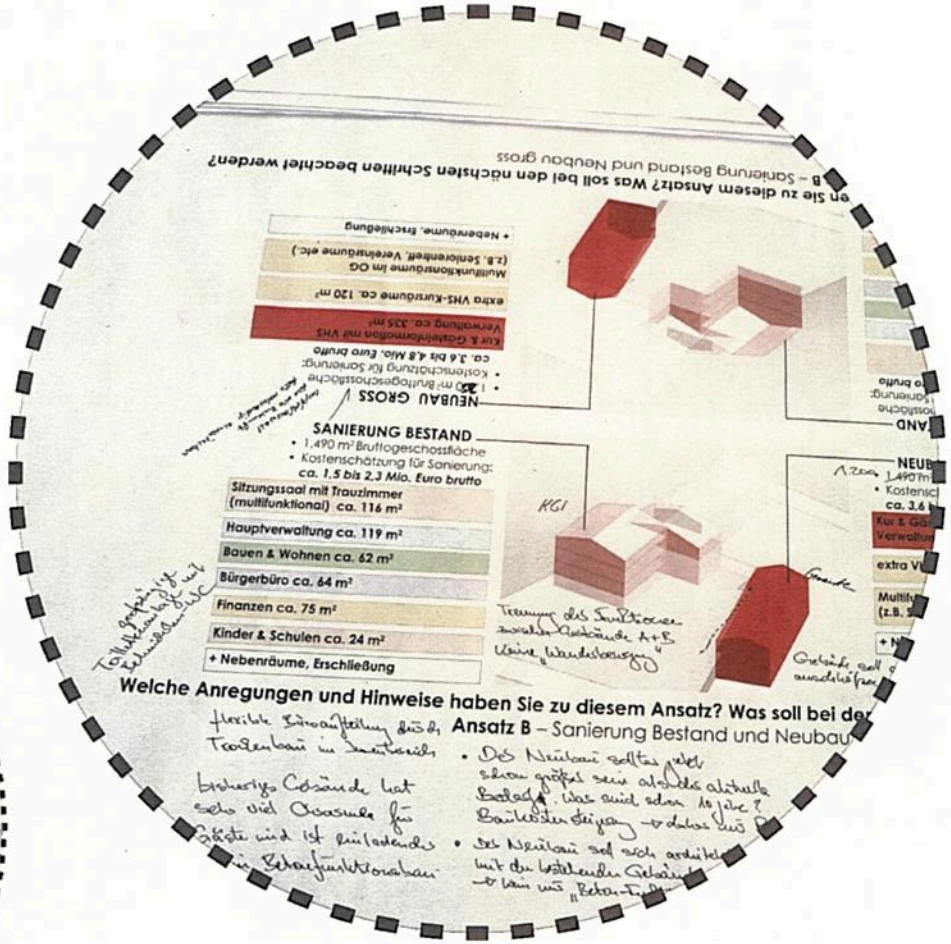
Wirtshausgespräch am 23. Februar 2018



Wirtshausgespräch am 23. Februar 2018

Auswertung der Tischdecken

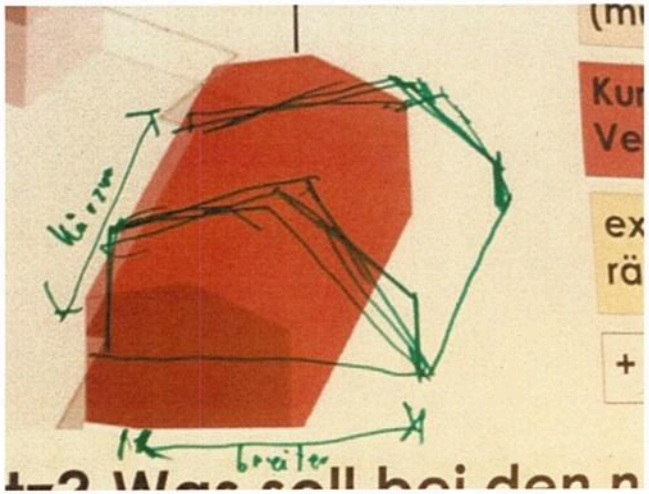


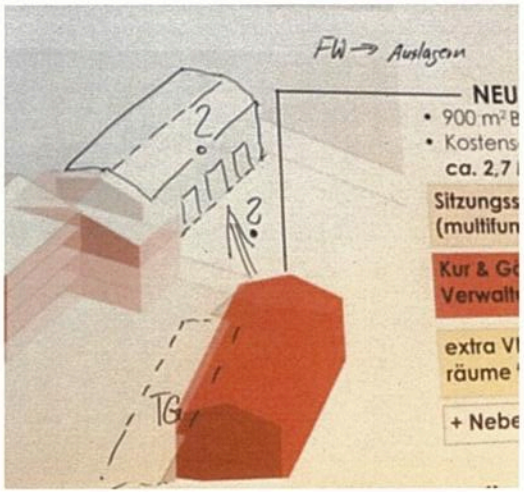


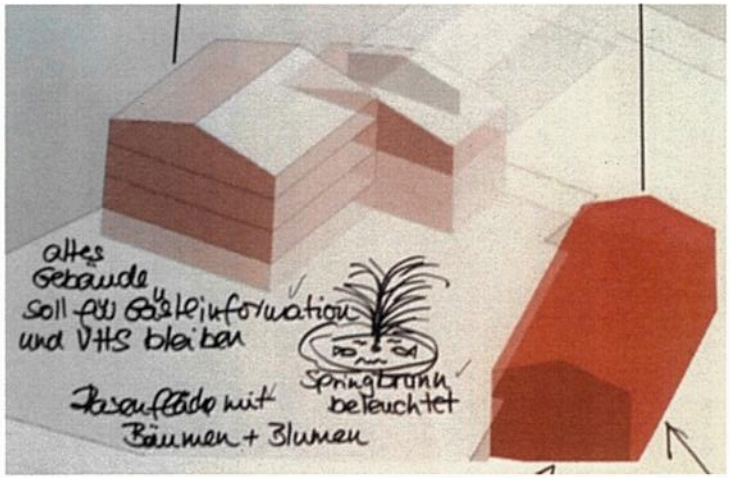
Die Auswertung steht online auf der Homepage der Gemeinde zum Download zur Verfügung

Wirtshausgespräch am 23. Februar 2018

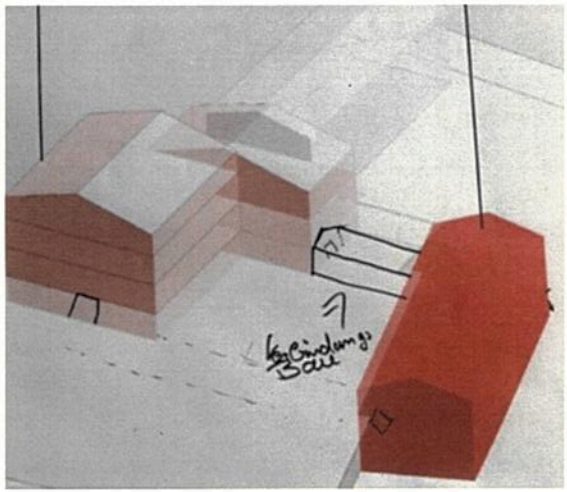
Ansatz A - Neubau klein

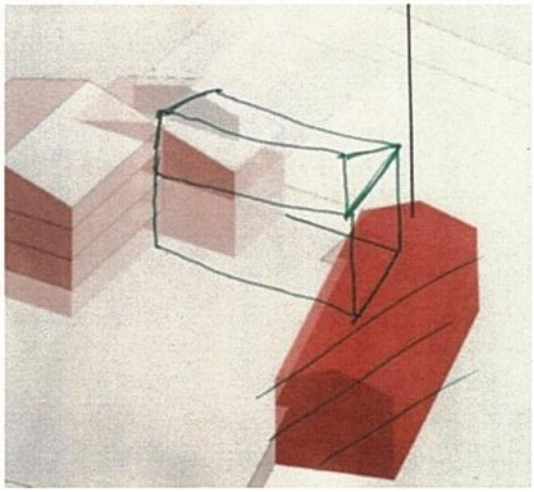






Ansatz B - Neubau groß





Wirtshausgespräch am 23. Februar 2018

Wesentliche Anregungen

- Verwaltung-Neubau in einem Umzug, altes Gebäude erhalten (Ansatz A)
- Verbindungsgang aus Glas zwischen Alt- und Neubau
- Kleine Sanierung des Bestandes (Kosten) und erst später → 2020
- Investition: Weniger in Altbau, dafür größeren Neubau (Variante B bevorzugt)
- mit Lesecafé und Reisebüro
- Altes Gebäude soll für Gästeinformationen und VHS bleiben
- Räume der Kur-und Gästeinformationen im „alten" Rathaus auch im Falle eines Neubaus (groß oder klein) sinnvoll nutzen mit Publikumsverkehr
- Bibliothek wie in Kolbermoor im UG

Wirtshausgespräch am 23. Februar 2018

Wesentliche Anregungen

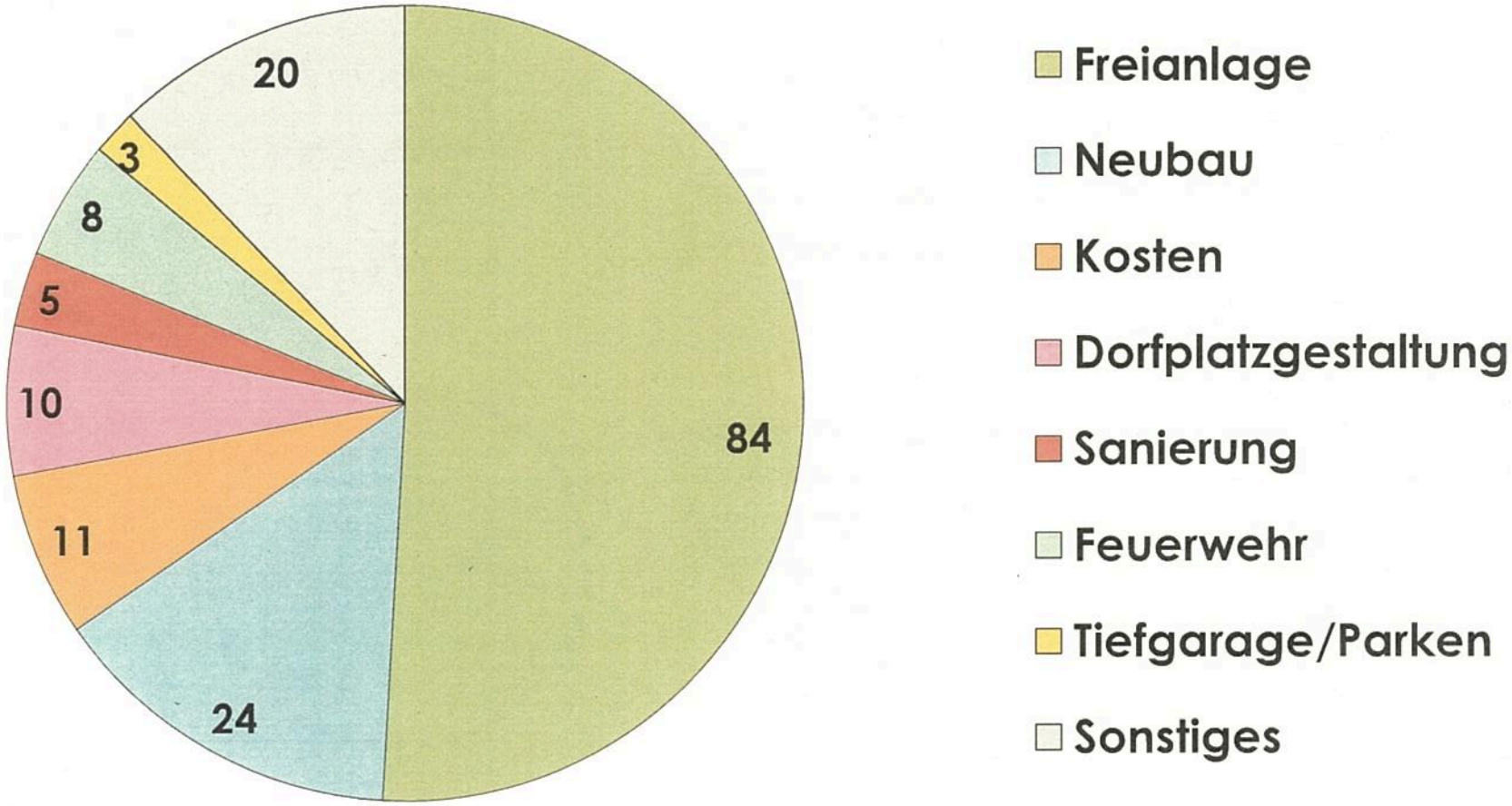
- Optik Neubau an Bestand anpassen / Kein Betonfunktionsbau/ dörflichen Charakter bewahren (6)
- Gebäude darf den Bestand nicht dominieren
- Flächenmäßig sinnvoller (Ansatz B)
- Keine Dachaufstockung (Ansatz B)
- Aufzug in Bestand integrieren (Ansatz B)
- Neubau sollte jetzt schon größer sein als der aktuelle Bedarf (Baukostensteigerung) = Plan B plus
- Meisten Räume im Schatten = keine Arbeitsräume
- Senioren im OG? → EG
- Gibt es auch einen Jugendtreff? Oder nur etwas für die Alten?

Wirtshausgespräch am 23. Februar 2018

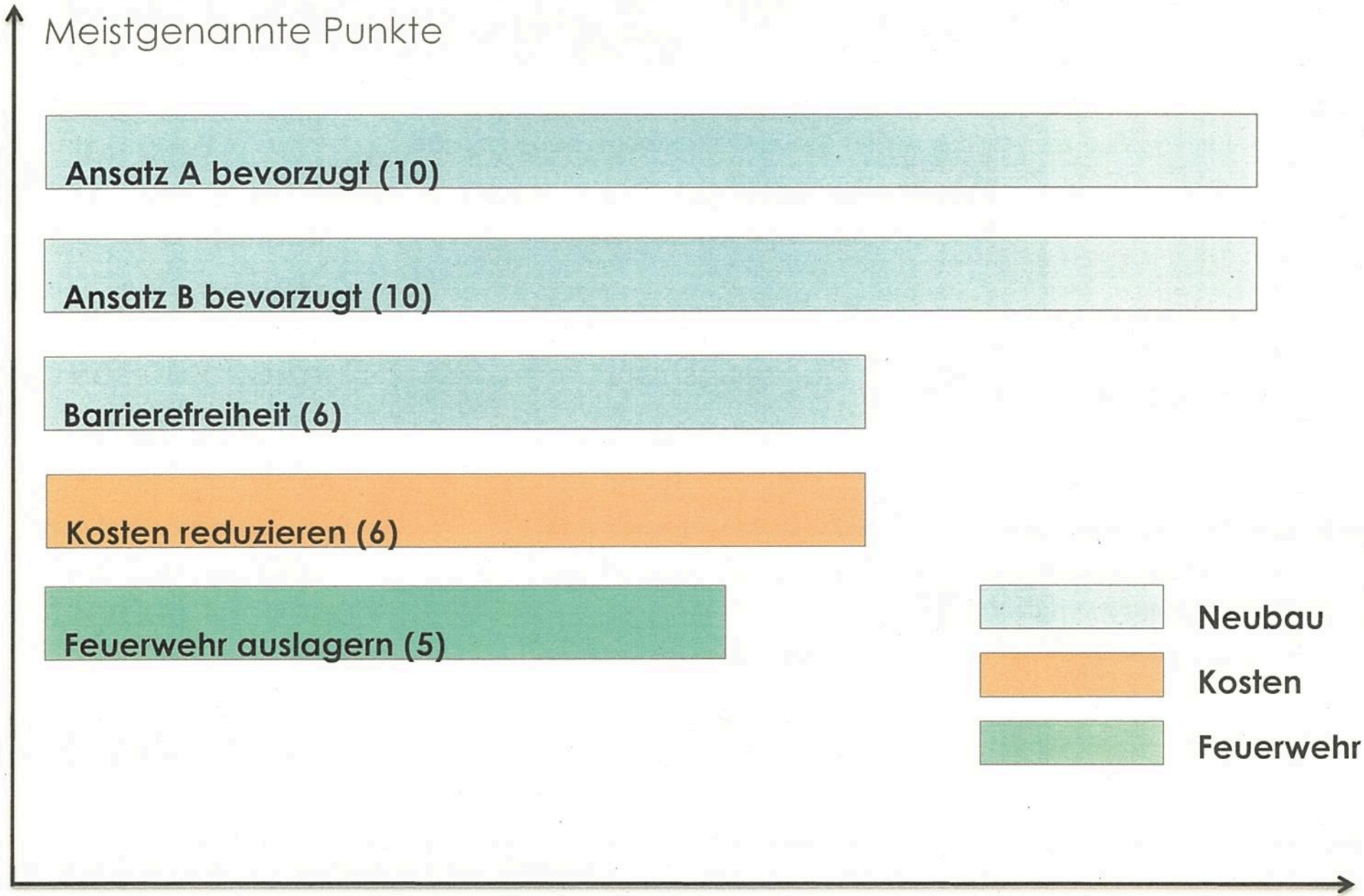
Auswertung Bierdeckelabfrage

Wirtshausgespräch am 23. Februar 2018

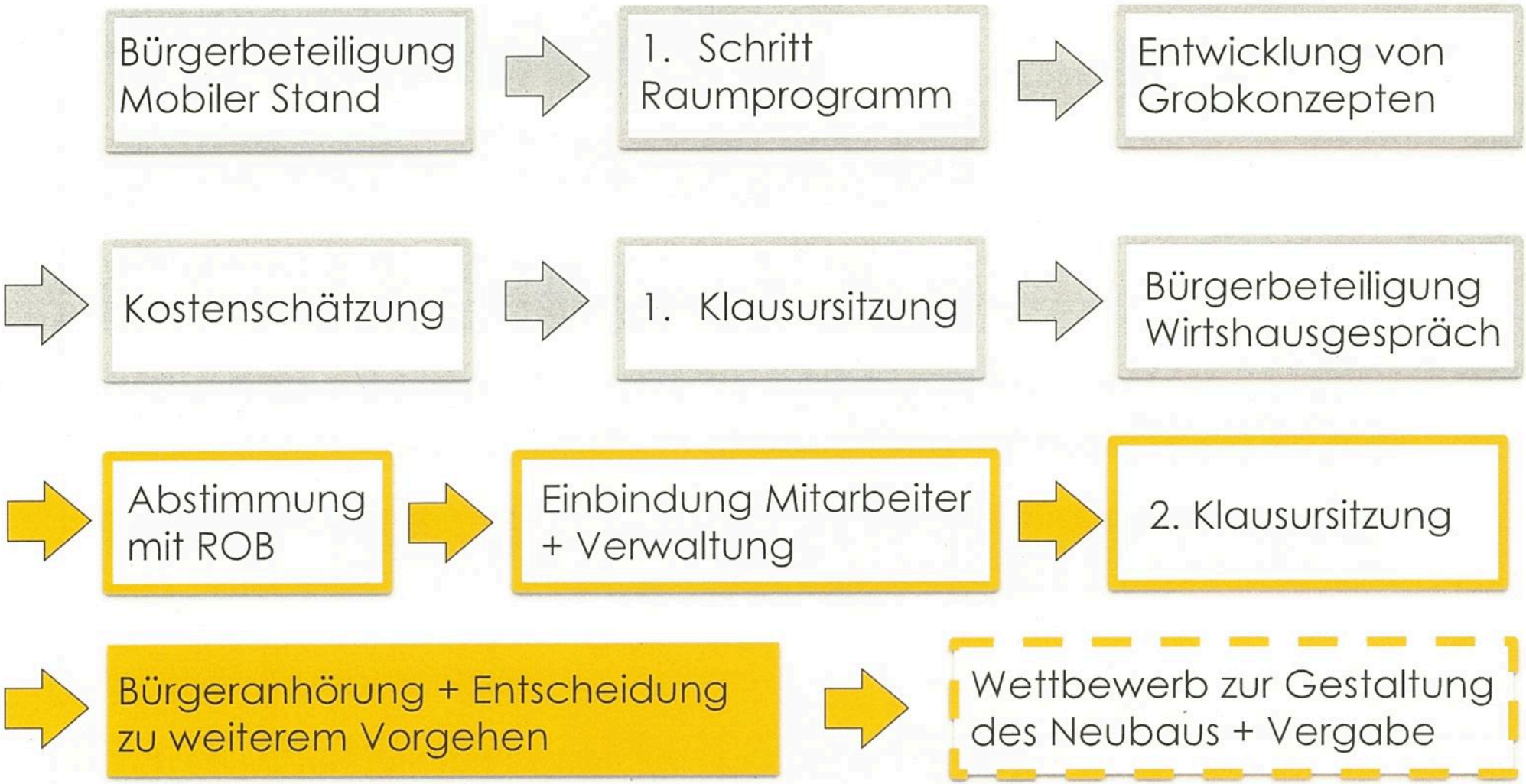
Themen



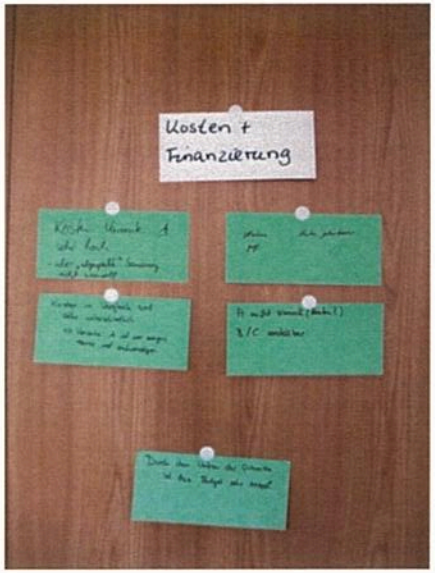
Wirtshausgespräch am 23. Februar 2018

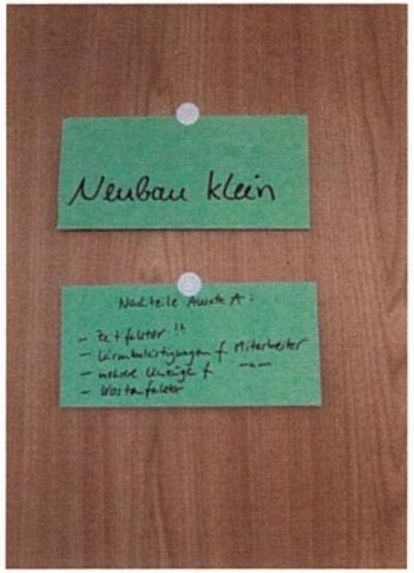


Projektablauf



Impressionen Treffen der Verwaltung zum aktuellen Stand

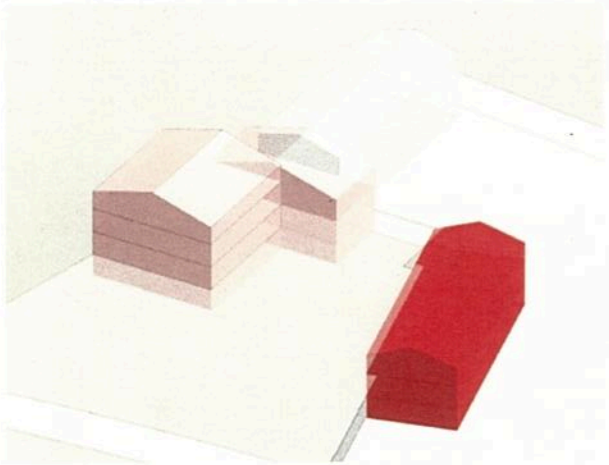




Rückblick auf Stand zum Wirtshausgespräch 23.02.2018

zwei alternative Ansätze

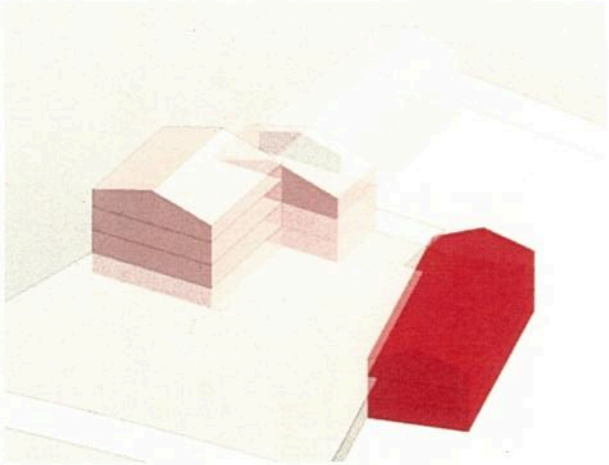
Ansatz A



BESTAND: Rathaus + Verwaltung

NEUBAU: Kur- und Gästeinformation, Sitzungsaal, VHS und Multifunktionsräume

Ansatz B



BESTAND: Kur- und Gästeinformation, VHS, Vereine + Multifunktionsräume

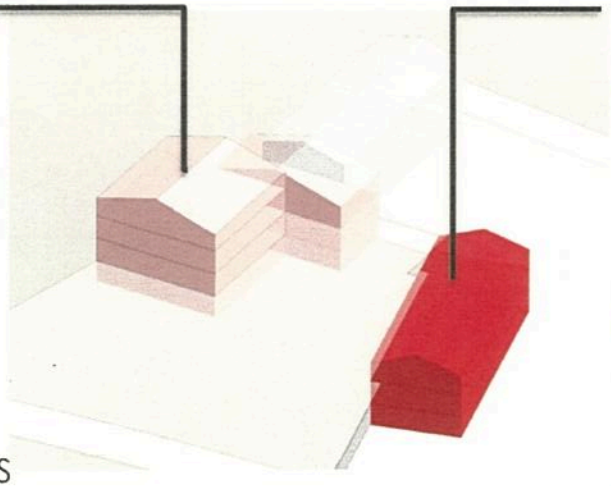
NEUBAU: Rathaus + Verwaltung inkl. Sitzungssaal

Rückblick auf Stand zum Wirtshausgespräch 23.02.2018

Ansatz A

Sanierung Bestand

- **Flächen für Rathaus + Verwaltung**
- Umbau EG + OGs (Wände z. T. verändert)
- Aufstockung Dachgeschoss
- Anbau eines Außenaufzugs am Übergang von Hauptgebäude zum Anbau



Hauptverwaltung ca. 119 m2

Finanzen ca. 75 m2

Bauen & Wohnen ca. 62 m2

Bürgerbüro ca. 64 m2

Kinder & Schulen ca. 24 m2

+ Nebenräume, Erschließung

Neubau klein

- **Flächen für Sitzungssaal, Kur- und Gästeinformation, VHS und Multifunktionsräume**
- Gebäudevolumen gemäß städtebaulichem Wettbewerb
- 3 Geschosse (Garten-, Hof- und Dachgeschoss)

Sitzungssaal mit Trauzimmer (multifunktional) ca. 116 m2

Kur & Gästeinformation mit VHS Verwaltung ca. 335 m2

extra VHS-Kursräume, bzw. Multifunktionsräume für z.B. Seniorentreff) ca. 120 m2

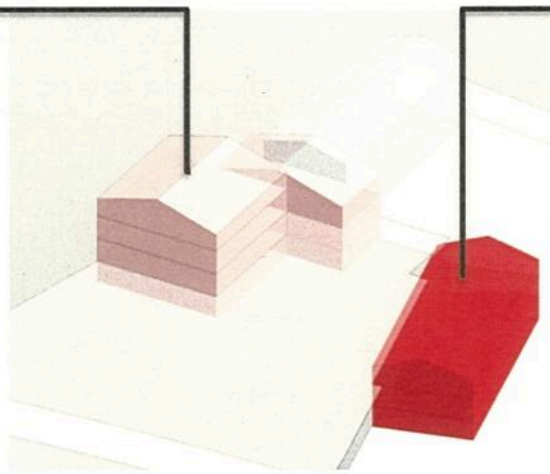
+ Nebenräume, Erschließung

Rückblick auf Stand zum Wirtshausgespräch 23.02.2018

Ansatz B

Sanierung Bestand

- **Flächen für Kur- und Gästeinformation, VHS, Vereine + Multifunktionsr.**
- Umbau EG + OGs (Wände z. T. verändert)
- Aufstockung DG
- Anbau eines Außenaufzugs am Übergang von Haupt-gebäude zum Anbau



Kur & Gästeinformation mit VHS Verwaltung ca. 335 m2

extra VHS-Kursräume ca. 120 m2

Multifunktionsräume im OG (z. B. Seniorentreff, Vereinsräume, etc.)

+ Nebenräume, Erschließung

Neubau groß

- **Flächen für Rathaus + Verwaltung inkl. Sitzungssaal**
- Gebäudevolumen etwas größer als im Wettbewerb aber innerhalb BP
- 3 Geschosse (Garten-, Hof- u. Dachgeschoss)

Sitzungssaal mit Trauzimmer (multifunktional) ca. 116 m2

Hauptverwaltung ca. 119 m2

Finanzen ca. 75 m2

Bauen & Wohnen ca. 62 m2

Bürgerbüro ca. 64 m2

Kinder & Schulen ca. 24 m2

+ Nebenräume, Erschließung

Rückblick auf Stand zum Wirtshausgespräch 23.02.2018

Ansatz A

„Neubau klein“
(mit KuGi, VHS, Sitzungssaal
+ multifunktionale Räume)

- 900 m² Geschossfläche
- rund **2,7 bis 3,6 Mio. Euro** brutto

„Sanierung minimal“

(Flächen für Rathaus + Verwaltung)

- Umbau EG + OG
  (Wände z. T. verändert)
- Aufstockung Dachgeschoss
- Anbau eines Außenaufzugs am Übergang von Hauptgebäude zum Anbau
- 1.490 m² Geschossfläche
- rund **1,5 bis 2,3 Mio. Euro** brutto

Ansatz B

„Neubau groß“
(mit Rathausnutzung, Sitzungssaal)

- 1.200 m² Geschossfläche
- rund **3,6 bis 4,8 Mio. Euro** brutto

„Sanierung minimal“

(Flächen für Kur- und Gästeinformation, VHS, Vereine + Multifunktionsräume)

- Umbau EG + OG
  (Wände z. T. verändert)
- Aufstockung Dachgeschoss
- Anbau eines Außenaufzugs am Übergang von Hauptgebäude zum Anbau
- 1.490 m² Geschossfläche
- rund **1,5 bis 2,3 Mio. Euro** brutto

Ansatz A: Vor- und Nachteile

BESTAND: Rathaus + Verwaltung
NEUBAU: Kur- und Gästeinformation, Sitzungsaal, VHS und Multifunktionsräume

Städtebau und Architektur

- Erweiterungsmöglichkeit d. Neubaus
- Abrundung Dorfplatz komplett / Fassung des Platzes evtl. nicht optimal

Nutzungsverteilung und Synergien

- Höhere Identifikation mit Bürgerhaus
- Gartengeschoss gut für Ausstellungen z.B. Thema Moor etc. + Multifunktionale Räume

Bauablauf und Abwicklungen

- Zeitnahe Umsetzung der Platzfassung
- Mehrere Umzüge erforderlich bei Sanierung im laufenden Betrieb oder Auslagerung
- Geringere Ausweichmöglichkeiten (Container erforderlich)

Zeitschiene, Kosten und Finanzierung

- Finanzierung überschaubar + mehr finanziellen Spielraum
- Zeitliche Entzerrung der Kosten
- Höhere Kosten durch mehrere Umzüge während Bauphase + ggfl. Container
- Umsetzung Bestandssanierung erst nach Fertigstellung Neubau möglich

Ansatz B: Vor- und Nachteile

BESTAND: Kur- und Gästeinformation, VHS, Vereine und Multifunktionsräume
NEUBAU: Rathaus + Verwaltung inkl. Sitzungssaal

Städtebau und Architektur

- Abrundung Dorfplatz komplett
- Historisches Bestandsgebäude hat auch repräsentativen Charakter
- Repräsentative Wirkung an Kufsteiner Str. und in Neubau deutlich besser

Nutzungsverteilung und Synergien

- Neubau mit variabler Aufteilung für Nutzung – zukünftige Flexibilität ist größer
- Eventuell zukünftig zu klein?
- Fehlende Nutzungen für alle Flächen im Bestandsgebäude
- Neue Büroräume kleiner als im Bestand

Bauablauf und Abwicklungen

- Rathausbedarf schneller erfüllt + nur 1 Umzug
- Mehr Ausweichmöglichkeiten während Umbau des Bestands
- Zeitliche Entzerrung der Baumaßnahmen möglich, da dringender Bedarf gedeckt

Zeitschiene, Kosten und Finanzierung

- Bedarf der Verwaltung zeitnah gedeckt
- Überschaubare Kosten – je nach Standard der Sanierung variabel
- VHS könnte komplett in das Bestandsgebäude umziehen
- Höhere Kosten für Errichtung Neubau

Weiterentwicklung der Überlegungen „Ansatz C“

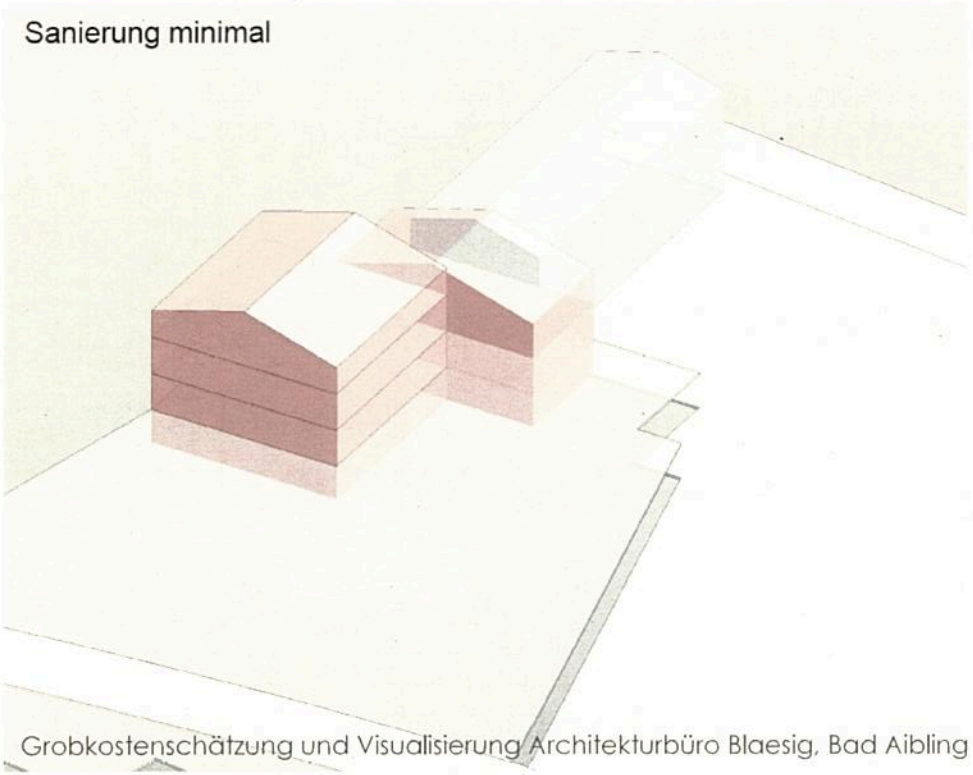
Problem der „Sanierung Minimal“ als Rathaus

In bisheriger Kostenschätzung enthalten:

- Erneuerung Elektrik (ca. 30%), Teilaustausch Böden(ca. 50%), Estrich (ca. 20%)
- Errichtung neuer Innenwände (ca. 50%)
- Austausch bestehender + neue Türen (ca. 50%), Reparatur Fenster (10%)
- Malerarbeiten, Stundenlohnarbeiten
- Aufzugsanbau
- Dachgeschoss aufstocken

↗ **1.490 m² BGF**

↗ **1,5 bis 2,3 Mio. Euro brutto**



Grobkostenschätzung und Visualisierung Architekturbüro Blaesig, Bad Aibling

Problem der „Sanierung Minimal“ als Rathaus

- **Aktuell dringender Platzbedarf** nach Arbeitsplätzen kann erst spät realisiert werden
- **Dachgeschossanhebung im Bestand** nötig für Nutzung als Büro
- Raumaufteilung für Nutzung als Verwaltungsgebäude nicht optimal
- Kein adäquater **Standard für modernes Rathaus**
- Weiterhin **ungünstige Raumzuschnitte + unübersichtliche Flure**
- Trotz Einbau eines Aufzuges weiterhin nur **teilweise barrierefrei**
- Über lange Zeit **Baustelle im laufenden Betrieb**
- Während der notwenigen Sanierung des Rathauses ist **Containerlösung** nötig

Problem der „Sanierung Minimal“ als Rathaus

- Für die **Nutzung als Rathaus** sind daher aus aktueller Sicht eher **höhere Kosten** anzusetzen
- Stark schwankend je nach **Ausbaustandard**
- Stark schwankend je nach **Bestandssituation („Überraschungen bei Sanierung“)**
- **Kosten eher zwischen 2,3 bis 5,3 Mio. Euro brutto** (grobe Schätzung aus Zahlen von Herrn Blaesig)

Sanierung minimal

Grobkostenschätzung und Visualisierung Architekturbüro Blaesig, Bad Aibling

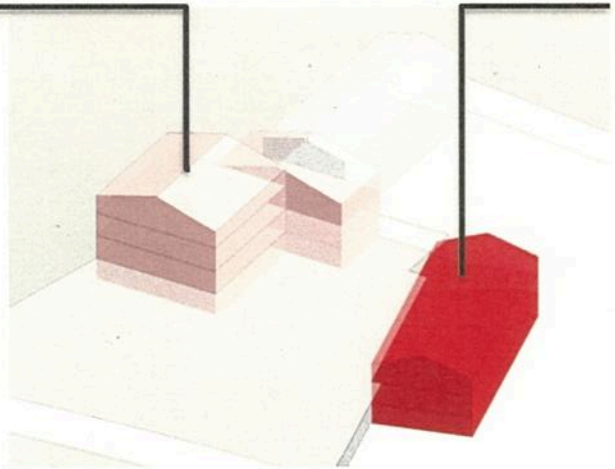
Überlegung zu neuem „Ansatz C“ entstanden

Überlegung zu neuem Ansatz C

Ansatz „C“?

Sanierung Bestand

- **Flächen für Kur- und Gästeinformation, VHS, Vereine + Multifunktionsr.**
- Umbau EG ~~+ OGs~~ (Wände z. T. verändert)
- ~~Aufstockung DG~~
- Anbau eines Aufzugs
- Keine Sanierung DG / Anbau / etc.



Neubau groß

- **Flächen für Rathaus + Verwaltung inkl. Sitzungssaal**
- Gebäudevolumen etwas größer als im Wettbewerb aber innerhalb BP
- 3 Geschosse (Garten-, Hof- u. Dachgeschoss)

Kur & Gästeinformation mit VHS Verwaltung ca. 335 m2

extra VHS-Kursräume ca. 120 m2

Multifunktionsräume im OG (z. B. Seniorentreff, Vereinsräume, etc.)

+ Nebenräume, Erschließung

Sitzungssaal mit Trauzimmer (multifunktional) ca. 116 m2

Hauptverwaltung ca. 119 m2

Finanzen ca. 75 m2

Bauen & Wohnen ca. 62 m2

Bürgerbüro ca. 64 m2

Kinder & Schulen ca. 24 m2

+ Nebenräume, Erschließung

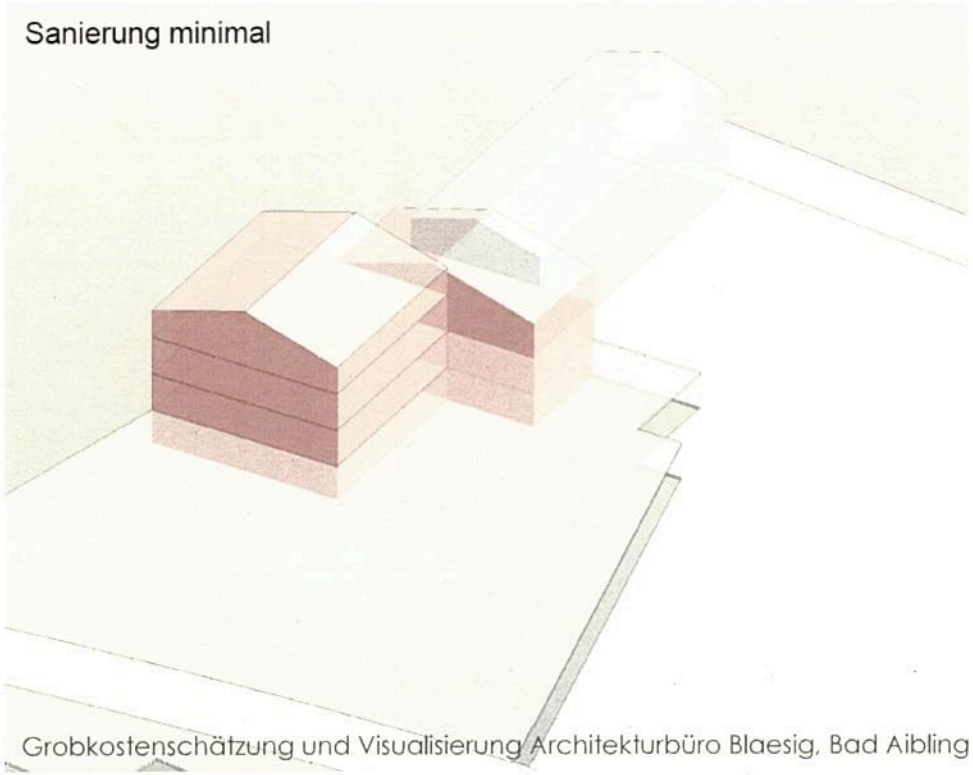
Überlegung zu neuem Ansatz C

Was ist in dieser Kostenschätzung enthalten:

- Erneuerung Elektrik (ca. 15%), Teilaustausch Böden(ca. 25%), Estrich (ca. 20%)
- Errichtung neuer Innenwände (ca. 25%)
- Austausch bestehender + neue Türen (ca. 25%), Reparatur Fenster (10%)
- Malerarbeiten, Stundenlohnarbeiten
- Aufzugsanbau
- ~~Dachgeschoss aufstocken~~

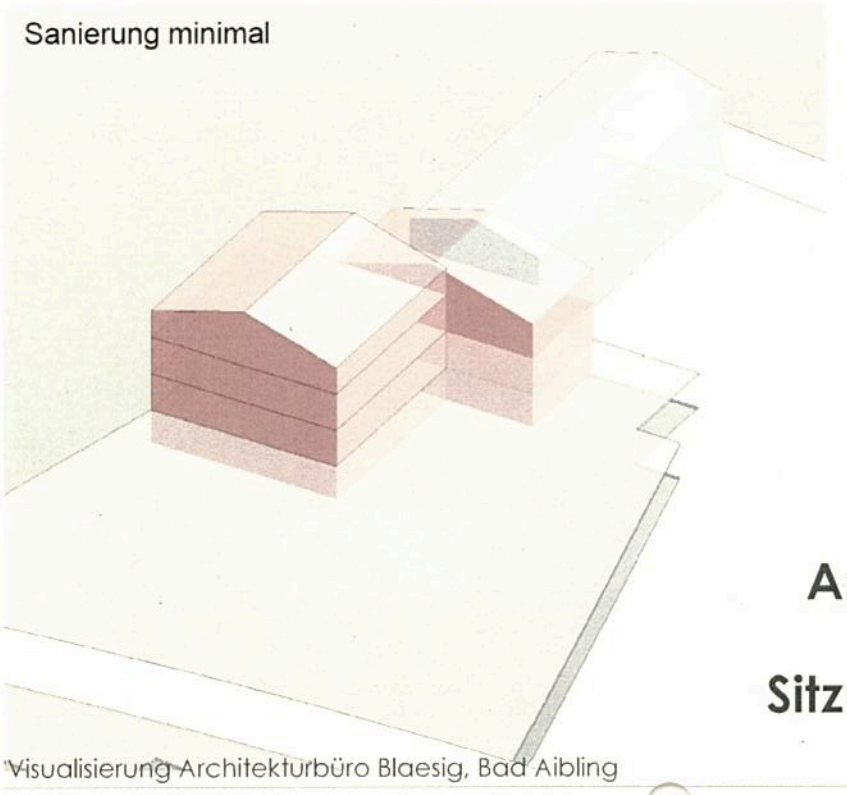
↗ **1.490 m² BGF**

↗ **0,9 bis 1,5 Mio. Euro brutto**



Grobkostenschätzung und Visualisierung Architekturbüro Blaesig, Bad Aibling

Überlegung zu neuem Ansatz C



Visualisierung Architekturbüro Blaesig, Bad Aibling

Mögliche Nutzungsverteilung im Bestandsgebäude:

EG:
- Umbau / Erweiterung der Kur- und Gästeinformation
- Nutzung des ganzen EG inkl. Räume des Einwohnermeldeamtes
- Ausstellungsraum
- Öffentliche Toiletten

OG:
- 2-3 unterschiedlich große multifunktional nutzbare größere Räume für VHS / Vereine
- Toiletten + Umkleideraum
- Büro für VHS

DG:
- Lagerflächen / Reserveflächen
- Evtl. Wohnung Hausmeister

Anbau OG:
- Externe Nutzung wieder möglich

Sitzungssaal:
- Nutzung durch Feuerwehr

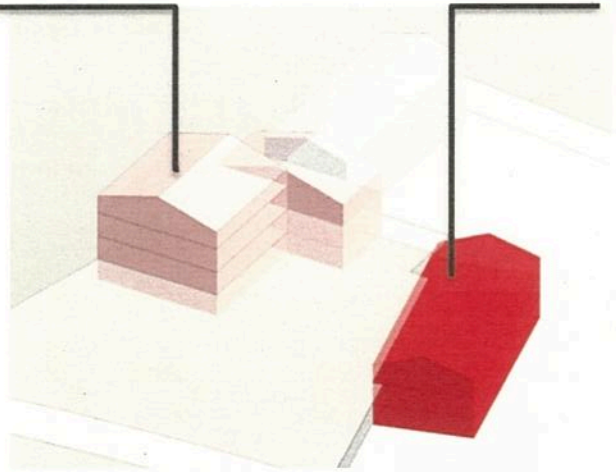
Fördermöglichkeiten

Sanierung Bestand

Vorteile:

- **Förderung der Sanierung für gemeinschaftliche Nutzungen** über Städtebauförderung mit bis zu 60%
- **Förderung der Sanierung der KuGI über RÖFE**

- **Keine Fördermöglichkeit der Sanierung falls eine zukünftige Nutzung als Rathaus vorgesehen ist**



Neubau groß

- **Grundsätzlich keine Förderung eines Neubaus** über Städtebauförderung möglich
- **Egal ob für Rathaus oder gemeinschaftliche Nutzungen**

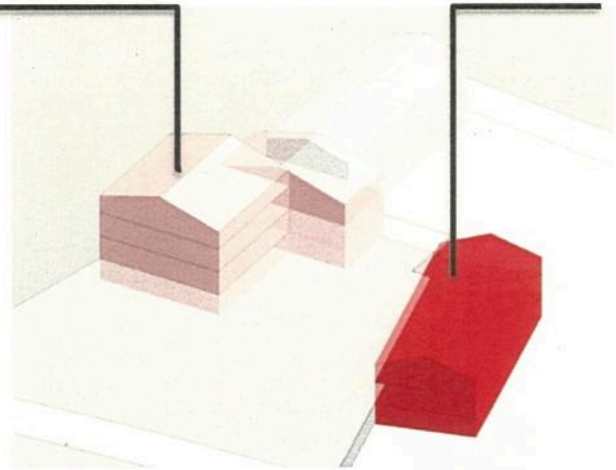
Ansatz „C“?

Sanierung Bestand

Vorteile:

- Zeitliche Entzerrung der Investitionen + überschaubare Kosten
- Unterbringung von sinnvollen Nutzungen auch ohne große Umbauarbeiten möglich

- rund **0,9 bis 1,5 Mio. Euro** brutto

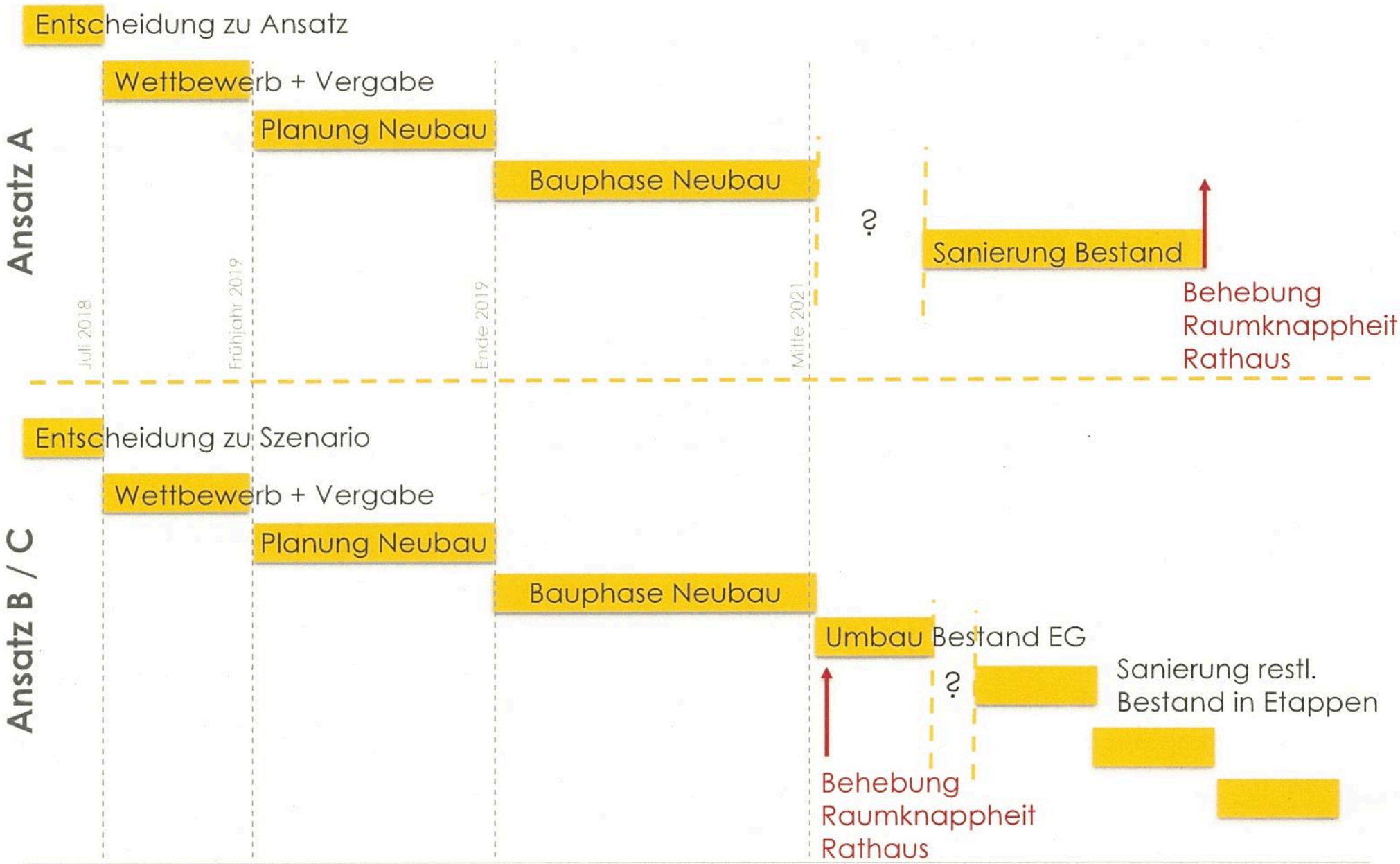


Neubau groß

- **Vorteile:**
- Schnelle Lösung für Platzproblem der Verwaltung
- Umfassende Schaffung Barrierefreiheit
- Nur 1 Umzug notwendig
- Erhalt eines funktionierenden Verwaltungsablaufs
- Hohe Flexibilität / variable Aufteilung für Nutzungen

- rund **3,6 bis 4,8 Mio. Euro** brutto

Mögliche Projektabläufe



KOSTENVERGLEICH DER ANSÄTZE

Ansatz A

„Neubau klein“
(KuGi, VHS, Sitzungssaal + multifunktionale Räume)

- 900 m² GF
- rund **2,7 bis 3,6 Mio. €**

„Sanierung minimal“
(Rathaus + Verwaltung)

- Umbau EG + OG (Wände z. T. verändert)
- Aufstockung DG
- Anbau eines Aufzugs
- rund **1,5 bis 2,3 Mio. €** (rund 2,3 bis 5,3 Mio €)

GESAMT: 4,2 bis 5,9 Mio €

ACHTUNG Höhere Kosten für Sanierung möglich:
GESAMT: 5,0 bis 8,9 Mio €

Ansatz B

„Neubau groß“
(mit Rathausnutzung, Sitzungssaal)

- 1.200 m² GF
- rund **3,6 bis 4,8 Mio. €**

„Sanierung minimal“
(KuGi, VHS, Vereine + Multifunktionsräume)

- Umbau EG + OG (Wände z. T. verändert)
- Aufstockung DG
- Anbau eines Aufzugs
- rund **1,5 bis 2,3 Mio. €**

GESAMT: 5,1 bis 7,1 Mio €

Ansatz C

„Neubau groß“
(mit Rathausnutzung, Sitzungssaal)

- 1.200 m² Geschossfläche
- rund **3,6 bis 4,8 Mio. €**

„Sanierung minimal“
(KuGi, VHS, Vereine + Multifunktionsräume)

- Umbau EG (Wände z. T. verändert)
- Anbau eines Aufzugs
- rund **0,9 bis 1,5 Mio. €** brutto

GESAMT: 4,5 bis 6,3 Mio €

Was wären die nächsten Schritte ?

WEITERES VORGEHEN + MEILENSTEINE

- Zusammenfassende **Presseerklärung** im Gemeindeblatt mit ausführlicher Erläuterung

- **Beauftragung** eines Büros für die **Betreuung des Vergabeverfahrens/Wettbewerbs** (EU-weite Vergabe erforderlich); Erstellung LB + Einholung v. Vergleichsangeboten
- Abschließende **Abstimmung zu Raumprogramm** Neubau für Auslobung WB
- erneute **Abstimmung mit Regierung von Oberbayern** zu Förderbedingungen (dazu bedarf es einer genauen Raumprogramms inkl. Nutzung)
- **Auslobung eines Realisierungswettbewerbs** für den Neubau (gleichzeitig das erforderliche EU-weite Vergabeverfahren)

WEITERES VORGEHEN + MEILENSTEINE

- **Nach Vorlage Ergebnis Wettbewerb: Verhandlungsverfahren mit den Preisträgern**
- **Beauftragung Architekt mit Planungsleistung**
- **Ausarbeitung Planung durch Architekt**
- **Baubeginn Neubau**

- **Sanierung Rathaus mit zeitlichem Abstand**

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Gemeinderat beschließt, an der Ostseite des neuen Dorfplatzes (Fl.Nr. 553/14 Gmkg. Bad Feilnbach) ein neues öffentliches Gebäude zur Nutzung als Rathaus mit Sitzungssaal entsprechend dem heutigen Ansatz C zu errichten.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, Angebote zur Betreuung des Vergabeverfahrens/Wettbewerbs einzuholen.

3. Das zu erstellende Raumprogramm ist mit der Regierung von Oberbayern bezüglich Fördermöglichkeiten abzustimmen.