



Gemeinde Walzbachtal
Der Bürgermeister

Walzbachtal, 25.02.2013



Rathaus Walzbachtal

Was ist eigentlich vorgesehen? Informationen und Hintergründe

Liebe Einwohnerinnen und Einwohner,

das Thema „Zukunft / Neubau des Rathauses“ wurde in den vergangenen Monaten intensiv diskutiert – nicht nur im Gemeinderat, auch in Familien, in Freundeskreisen, in Vereinen.

Eine breite Diskussion über ein so wichtiges Thema ist notwendig und gut! Dazu ist natürlich wichtig, dass jeder, der sich an der Diskussion beteiligen will, auch über möglichst viele sachliche Informationen verfügt. Aufgrund verschiedener Anregungen soll in der vorliegenden kleinen Broschüre über den aktuellen Sachstand, wesentliche Hintergründe und die weiteren Schritte informiert werden.

Wenn Sie weitergehende Fragen oder Anregungen haben, schreiben Sie uns bitte, am besten per Mail an rathaus@walzbachtal.de oder gehen Sie über die Homepage der Gemeinde, dort finden Sie ein entsprechendes Kontaktformular.

Ich freue mich auf eine weitere sachliche und konstruktive Diskussion im Ort,

Ihr

Karl-Heinz Burgey
Bürgermeister

Was ist eigentlich vorgesehen?

Informationen und Hintergründe



Bestand Rathaus Walzbachtal

Sachstand zum März 2013

Wozu überhaupt ein Rathaus?

Der Leitsatz heißt: „Das Rathaus dient der Gemeinde, ihren Einwohnern, Unternehmen, Einrichtungen und Gästen.“

Daraus folgt, ein Rathaus wird in der Hauptsache gebraucht

- als Anlaufstelle für Einwohner, Unternehmen, Gäste, Interessenten, Behörden
- als Standort für Verwaltungseinrichtungen (z.B. Bürgerbüro, Standesamt, Sozialamt, Bauamt, Kasse, Bürgermeister) und für die Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung
- als Standort für wichtige gemeindliche Einrichtungen, z.B. Sitzungssaal Gemeinderat, Archiv.

Natürlich haben sich Art und Umfang der Verwaltungsaufgaben in den letzten Jahrzehnten deutlich gewandelt; heute wird vieles in ganz anderer Form erledigt (z.B. über Internet, EDV-Fachanwendungen) – aber auch dafür müssen Mitarbeiter und technische Einrichtungen vorgehalten werden. In der Vergangenheit sind einzelne Aufgaben weggefallen (z.B. Grundbuchamt), dafür sind eine Reihe von neuen und personalintensiven Aufgaben dazu gekommen oder rechtlich und technisch wesentlich anspruchsvoller geworden (z.B. Kinderbetreuung, Bauleitplanung, Sozialbetreuung, Wirtschaftsförderung).

Was macht ein gutes Rathaus aus?

Die wesentlichsten Anforderungen an ein Rathaus in Gemeinden unserer Größenordnung sind Funktionalität und Wirtschaftlichkeit:

- Ausreichende Anzahl und Größe von Büro- und Funktionsräumen
- Besucherfreundlichkeit (z.B. Eingangsbereich, Warte- und Aufenthaltsbereiche, Barrierefreiheit)
- Einhaltung technischer Standards (z.B. bei vorbeugendem Brandschutz, Wärmedämmung); hier hat ein öffentliches Verwaltungsgebäude auch eine klare Vorbildfunktion.

Nahezu alle Gemeinden in der Region haben in den vergangenen Jahren ihre Verwaltungsgebäude neu gebaut oder umfassend erneuert und auf den notwendigen Standard gebracht und dafür hohe Summen investiert.

Was ist der aktuelle Stand der Entscheidungen / Was ist derzeit vorgesehen?

Nach Entscheidungen des Gemeinderates im Jahr 2012 ist vorgesehen:

- Neubau eines Rathauses auf dem bisherigen Grundstück Wössinger Str. 26-28
- Vorab Auslagerung der Feuerwehr und Abbruch des Feuerwehrhauses.

Warum ist überhaupt eine bauliche Veränderung notwendig?

Das Bestandsgebäude Wössinger Straße 26-28 wurde in den Jahren 1966-68 geplant und errichtet; in der Zwischenzeit wurde keine substanzielle Erneuerung oder Sanierung durchgeführt. Bei dem Gebäude bestehen daher erhebliche Defizite:

- Zusätzlicher Flächenbedarf für Büro- und Funktionsräume (mind. 300 m²)
- Zusätzliche funktionale Anforderungen, z.B. Eingangsbereich, Zufahrt, Parkplätze, Besuchertoiletten, Behindertentoiletten, Sitzungs- und Besprechungsräume
- Fehlende Barrierefreiheit (für Mitarbeiter und Besucher)
- Belastung verschiedener Räume mit Formaldehyd
- Verstoß gegen gesetzliche Bestimmungen und Verordnungen, z.B. Vorbeugender Brandschutzes (Treppenhaus, Brandabschnitte, Fluchtwege), Arbeitsschutz,

- Wärmeschutz und Energieeinsparung (z.B. fehlende Wärmedämmung an Fassaden, Decken und Dach)
- Bedarf zur grundlegenden Erneuerung von Elektro-, Heizungs-, Sanitär-, EDV-, Kommunikations- und Brandmeldeinstallation.

Öffentliche Verwaltungsgebäude haben nicht nur eine Vorbildfunktion (z.B. bei Barrierefreiheit), sondern müssen geltende Auflagen aus Gesetzen und Verordnungen einhalten.

Seit wann besteht hier Handlungsbedarf, was ist bisher geschehen?

Das Rathaus wurde in den Jahren 1966-68 geplant und errichtet, als Rathaus der damals selbständigen Gemeinde Wössingen, mit ca. 3.100 Einwohnern. Bei der Gemeindefusion 1971 wurde das Rathaus Standort der neuen Gemeindeverwaltung Walzbachtal. Um im Laufe der Jahre zusätzlich erforderliche Büroräume zu schaffen, wurden u.a. Trennwände eingezogen, der Sitzungssaal aufgelöst, Flure als Büro- und Funktionsräume mit genutzt. Grundlegende Erneuerungen wurden in der Folge aber keine durchgeführt. Die Gemeinde hat derzeit ca. 9.300 Einwohner – die Anforderungen an Räume, Ausstattung und Abläufe haben sich seit 1971 vielfältig verändert.

Bereits im Jahre 2000 haben sich Gemeindeverwaltung und Gemeinderat intensiv mit dem Zustand der Rathaus befasst; der Gemeinderat hat am 06.07.2000 in öffentlicher Sitzung die Generalsanierung und Erweiterung des Gebäudes beschlossen (Begründung: „Das Gebäude entspricht in keinsten Weise den heutigen Ansprüchen“). In den folgenden Monaten hat man sich mehrfach – auch in öffentlichen Sitzungen – mit der Situation befasst, u.a. entschieden „keine Auslagerung von Fachämtern an andere Standorte – die Notwendigkeit für den Umbau des Rathauses muss nicht mehr diskutiert werden“. Nach Eingang einer Baugenehmigung durch das Landratsamt Karlsruhe wurden Sanierung und Erweiterung durch einen Generalunternehmer im Jahr 2002 ausgeschrieben. Da die Ausschreibungsergebnisse deutlich höher lagen, als die Kostenschätzungen, wurde die Ausschreibung aufgehoben. Ab Ende 2002 wurden die Überlegungen wegen dem anstehenden Bürgermeister-Wechsel nicht mehr weitergeführt.

Im Oktober 2004 hat der Gemeinderat beschlossen, einen Antrag zur Aufnahme des „Bahnhofsareal Wössingen“ in das Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg zu stellen. Dabei wurde als Teilziel der Dorfsanierung die Erneuerung des Rathauses genannt und das Grundstück Wössinger Straße 26-28 als Teil des Sanierungsgebietes festgelegt.

Konkret wurde das Thema dann allerdings erst wieder ab Anfang 2010 im Gemeinderat diskutiert:

Ein externes Beratungsunternehmen hat Ende 2009 / Anfang 2010 eine Organisationsuntersuchung für die Gemeindeverwaltung durchgeführt und im Gemeinderat vorgestellt; darin wurde u.a. festgestellt:

- Die Gemeindeverwaltung ist anforderungsgerecht organisiert (Struktur und Anzahl der Mitarbeiter), ist gut qualifiziert und motiviert. Eine Aufteilung auf verschiedene Standorte wurde wegen langfristig erheblicher Nachteile abgelehnt.
- Das Bestandsgebäude für Besucher und Mitarbeiter hat erhebliche funktionale Mängel.

Zusätzlich hat die Gemeindeverwaltung den baulichen Zustand des Gebäudes erneut geprüft, mit den Ergebnissen aus dem Jahr 2000 verglichen und festgestellt, dass erhebliche Mängel bestehen. Die Bestandsanalyse erbrachte als Ergebnis:

- Zusätzlicher Flächenbedarf für Büro- und Funktionsräume, mindestens 400 m²
- Zusätzliche funktionale Anforderungen (z.B. im Eingangsbereich, bei Zufahrt und Parkplätzen, fehlende Besucher- und Behindertentoiletten, fehlende Sitzungs- und Besprechungs-räume)
- Fehlende Barrierefreiheit für Mitarbeiter und Besucher
- Belastung verschiedener Räume mit Formaldehyd
- Verstoß gegen geltende Gesetze und Verordnungen im Bereich Vorbeugender Brandschutz, Arbeitsschutz, Wärmeschutz / Energieeinsparverordnung (z.B. komplett fehlende Wärmedämmung an Fassaden, Decken, Dach)
- Notwendigkeit zu gesamthafter Erneuerung von Elektro-, Heizungs-, Sanitär- und EDV-Installation).

Eine weitere Nutzung des Gebäudes wäre damit auch rechtlich nur zulässig nach einer Generalsanierung.

Wer hat bisher entschieden – wie war die Einwohnerschaft beteiligt?

Der Gemeinderat als gewählte Vertretung der Bürger hat sich seit dem Jahr 2000 mehrfach intensiv mit der Situation beschäftigt, in öffentlichen Sitzungen beraten und entschieden (Grundlage: Gemeindeordnung Baden-Württemberg, §§ 24 ff). Darüber wurde umfangreich in der Presse (BNN) und im Mitteilungsblatt berichtet.

Die Beratungen des Jahres 2012 sind darüber hinaus im Internet einsehbar (sowohl Sitzungsvorlagen als auch Protokolle). Beim Bürgertag, am 30.09.2012, wurde der aktuelle Stand von der Gemeindeverwaltung in der Böhnlichhalle vorgestellt – dabei waren über 350 interessierte Walzbachtaler Bürger anwesend und haben die Gelegenheit genutzt, sich ausführlich zu informieren.

Welche Alternativen wurden geprüft?

Im Rahmen einer umfangreichen Machbarkeitsstudie wurden verschiedenen Varianten untersucht, im Wesentlichen:

- Belassung des Ist-Zustandes
Aus den o.g. Gründen ist dies jedoch rechtlich nicht zulässig
- Generalsanierung des Rathauses, mit Erweiterung durch Anbau oder Aufstockung
Dabei wurden die Pläne aus den Jahren 2000/2002 nochmals kritisch überprüft.
- Verlagerung Rathaus zum Bahnhof Wössingen
Angenommen wurde eine Generalsanierung des Bahnhofsgebäudes, mit Neubau eines Erweiterungsgebäudes.
- Neubau eines Rathauses (dabei wiederum verschiedene denkbare Standorte in Wössingen und Jöhlingen)

Wie wurden Alternativen bewertet, nach welchen Kriterien wurde entschieden?

Die Varianten wurden nach verschiedenen Kriterien bewertet:

- Realisierung der funktionalen Anforderungen (Raumbedarf, Abläufe, gesetzliche Anforderungen, Besucherorientierung usw.)
- Gesamtsumme Investitionen (mit Bau- und Baunebenkosten, voraussichtliche Zuschussmöglichkeiten)
- Betriebskosten / Wirtschaftlichkeit
- Realisierungsabhängigkeiten (zeitliche Machbarkeit, Verfügbarkeit von Grundstücken, Aufrechterhaltung Betrieb der Gemeindeverwaltung während der Bauphase)
- Auswirkungen auf andere Beteiligte (insbesondere Feuerwehr, Vereine, Einzelhandel)
- Auswirkungen auf Gemeinde-Entwicklung und Städtebau

Dabei wurden die Kriterien unterschiedlich gewichtet und mit einem Punktsystem bewertet. Unter Abwägung aller Kriterien hat der Gemeinderat dann entschieden:

- Neubau eines Rathauses, am Standort Wössinger Str. 26 – 28
- Abbruch der bestehenden Gebäude Rathaus und Feuerwehrhaus
- Herstellung eines Vorplatzes als „zentraler Dorfplatz“.

Kann ein Neubau vermieden werden, wenn man Teile der Verwaltung auslagert?

Wenn man Teile der Verwaltung auslagert, muss man zunächst einen geeigneten Standort haben, wo man diese Verwaltungsteile unterbringt. Dazu ist derzeit kein Gebäude vorhanden, das man ohne erhebliche bauliche Maßnahmen nutzen könnte. Das Bestandsgebäude müsste dennoch durch eine Generalsanierung auf den technisch notwendigen Stand gebracht werden. In der Summe wird dadurch nichts gespart – allerdings führt die räumliche Trennung langfristig zu erheblichen Mehrkosten und zu Informationsproblemen.

Was hat das Rathaus mit der Feuerwehr zu tun – warum muss das Feuerwehrhaus Wössingen „weichen“?

Das Feuerwehrhaus Wössingen ist bisher mit zwei Problemen behaftet:

- Der Standort im Hof des Rathauses ist seit Jahr und Tag sehr ungünstig, z.B. wegen sehr beengten Zufahrtmöglichkeiten.
- Das Gebäude hat ebenfalls erhebliche technische Mängel, bietet der Feuerwehr selbst zu wenig Nutzungsmöglichkeiten und müsste nach den heute geltenden Vorschriften aufwendig für die Feuerwehnutzung umgebaut werden.

Daher nutzen wir jetzt die Gelegenheit zu einem Neubau an anderem Standort, kleiner als bisher, aber genau auf die Anforderungen der Feuerwehr ausgerichtet.

Was hat das Rathaus mit dem Konzept „Einzelhandel“ zu tun?

Im Spätjahr 2011 haben wir die Diskussion zu einem Konzept „Zukunft Einzelhandel“ begonnen. Dabei wurde sehr schnell klar, dass es keinen Sinn macht, nur den Einzelhandel isoliert zu betrachten. Gemeinsam mit der imakomm-Akademie kamen wir bald zu der Erkenntnis, dass wir ein Gesamtkonzept zur Stärkung der Innenbereiche der beiden Dörfer brauchen, ansonsten hat der Einzelhandel in den Dörfern längerfristig keine Perspektive.

Die Entscheidung, das Rathaus am Standort Wössinger Straße zu belassen, ist also in erster Linie auch eine Entscheidung, um den Innenbereich Wössingen langfristig zu stärken, d.h. mit Schule – Kirchen – Rathaus und neuem Dorfplatz ein Ortszentrum zu entwickeln. Erst in zweiter Linie steht dahinter die Erwartung, dass sich vielleicht im Umfeld kleinflächiger Einzelhandel ansiedeln und entwickeln kann.

Das Rathaus an einen anderen Standort zu verlagern – z.B. an den Ortsrand – würde den strukturell ohnehin schwächeren Innenbereich Wössingen dauerhaft empfindlich treffen.

Was wird aus der Verwaltungsstelle im Speyerer Hof in Jöhlingen?

Im Ortsteil Jöhlingen ist in der Zukunft weiterhin eine direkte Anlaufstelle notwendig. Aus der bisherigen „Verwaltungsstelle“ im Speyerer Hof soll ein „Bürgerbüro“ werden. Allerdings hat der Standort im Obergeschoss des Speyerer Hofes erhebliche Probleme, z.B. Heizung (Gebäude ist nicht isoliert), Zugänglichkeit (auch hier fehlende Barrierefreiheit), fehlende Fluchtwege, Vorbeugender Brandschutz. Daher wird man hierzu mittelfristig nach Alternativen suchen müssen.

Was kostet das Projekt, wie soll es finanziert werden?

Nach den bisherigen Schätzungen der Gemeindeverwaltung kostet ein Neubau des Rathauses, mit Abbruch des Bestandsgebäudes und Neugestaltung Vorplatz, etwa 5,5 – 5,7 Mio. Euro. Wir gehen davon aus, dass wir Zuschüsse des Landes in Höhe von etwa einem Drittel erhalten können. Der Rest muss langfristig über den Haushalt der Gemeinde finanziert werden.

Welcher energetische Standard ist vorgesehen?

Die Gemeinde legt großen Wert auf eine ökologisch und ökonomisch gute Lösung. Als Anforderungen wurden daher bisher festgelegt, dass das neue Rathausgebäude

- Energetisch sehr effizient
- Der verbleibende Energiebedarf möglichst aus regenerativen Energien gedeckt
- Ein hoher Tageslichtanteil erreicht wird
- Der sommerliche Wärmeschutz intelligent sichergestellt wird.
- Bei der Planung werden Vorschläge zur Erreichung des Passivhaus- oder des vergleichbar hohen Effizienzhaus-Standards erwartet.
- Entsprechende Konzepte sollen sich durch Einfachheit und hohe Nutzerakzeptanz auszeichnen.

Wozu brauchen wir einen Architektenwettbewerb – kann man dieses Geld sparen?

Planungsleistungen für ein Projekt dieser Größenordnung müssen von der Gemeinde als öffentlicher Auftraggeber „gesetzeskonform“ vergeben werden. Da die Auftragssumme über dem „Schwellenwert“ von 200.000 € liegen wird, dürfen wir nicht einfach „freihändig“ vergeben, sondern die Planungsleistung muss europaweit ausgeschrieben werden. Dafür wurde in den letzten Jahren ein vielfach erprobtes Wettbewerbsverfahren entwickelt, das die Gemeinde für ihr Projekt übernimmt. Mit dem jetzt vorgesehenen „Wettbewerbsverfahren RPW“ erreichen wir eine rechtssichere Vergabe der Planungsleistungen, und haben gleichzeitig die Möglichkeit, aus einer Vielzahl von Vorschlägen den bestmöglichen Entwurf auszuwählen. Das ganze Wettbewerbsverfahren wird durch ein erfahrenes Büro (STEG, Stuttgart) betreut.

Wie geht das „Projekt Rathaus“ weiter, was passiert als nächstes?

Der Architektenwettbewerb ist angelaufen, derzeit können sich interessierte Planungsbüros bewerben. Im März wird endgültig entschieden, wer am Verfahren teilnehmen kann. Die Modelle und Planungsvorschläge werden dann durch ein namentlich festgelegtes Preisgericht bewertet; an dieser Jury sind Gemeindeverwaltung und Gemeinderat beteiligt. Die Entscheidung über den Entwurf, der als Grundlage der Planung weiter verfolgt werden soll, wird der Gemeinderat vor Beginn der Sommerpause treffen.

Im Spätjahr soll dann die konkrete Bauplanung und eine verlässliche Kostenschätzung erarbeitet werden. Anfang 2014 soll dann der Bauantrag gestellt und die Finanzierung (auch die tatsächliche Zuschussbeteiligung) geklärt werden.

Wie kann ich mich über das Projekt weiter informieren?



Wenn Sie sich weitergehend mit dem Projekt beschäftigen möchten, haben Sie zwei Möglichkeiten:

- Unter www.walzbachtal.de finden Sie jeweils aktuelle Informationen, derzeit auch die Ausschreibung des Architektenwettbewerbes und die zugehörigen Termine
- Wenn Sie uns Ihre Meinung oder inhaltliche Anregungen mitteilen möchten, finden Sie dort ein Kontaktformular.

Ich freue mich auf die weitere Entwicklung in diesem für die Gemeinde wichtigen Projekt – und bin gespannt auf Ihre Reaktionen!

Walzbachtal, 25.02.2013

Karl-Heinz Burgey

Karl-Heinz Burgey
Bürgermeister