
16. Sitzung des Marktgemeinderates am 24.11.2015

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war nicht öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

8. Neubau eines Rathauses; Grundsatzbeschluss zur Einleitung der Planung

Es wurde folgender Sachverhalt erläutert:

Bei der Klausurtagung des Marktgemeinderates am 14. November 2015 wurde folgende „Skizze“ für die Einleitung der Planung zum Neubau eines Rathauses vorgestellt:

Neubau des Rathauses Schierling;
Gedankenskizze zu einer möglichen Finanzierung

Anlass:

- Der Ortskern Schierling hat sein Gesicht in den letzten 15 Jahren deutlich verändert. Die Funktionen sind vielfältig geworden und die Aufenthaltsqualität gesteigert.
- Private Grundstückseigentümer am Rathausplatz haben zum Teil erhebliche Anstrengungen unternommen, um die Gebäude im Zentrum zu sanieren und damit das Ortsbild zu bereichern.
- Ein beachtlicher Teil der Bevölkerung begreift das Rathaus inzwischen als einen Schandfleck im Ortskern. Der bauliche Zustand ist sowohl substanziell als auch optisch tatsächlich sehr desolat.
- Das Rathaus stammt ursprünglich aus dem Jahre 1926. Es wurde in den Jahren 1968 bis 1970 grundlegend umgebaut. Dabei hat das Gebäude seine herausragende Bedeutung für das Ortsbild verloren. Das Walmdach wurde abgebrochen und die bis dorthin differenziert gegliederten Baukörper wurden vereint.
- Der Markt Schierling hat sich in den letzten drei Jahrzehnten zum Teil rasant entwickelt. Die Aufgaben sind deutlich mehr und die Anforderungen höher geworden. Hinzugekommen sind z. B. die Zukunftskonzepte, Städtebauförderung, Klimaschutz, Landschaftspflegerische Maßnahmen, erhöhte Anforderungen an den Gewässerschutz, Abwasserbeseitigung, Kommunalunternehmen, usw.
- Schon in den letzten Jahren wurden keine Sanierungsmaßnahmen mehr durchgeführt, weil ein Neubau für die Zukunft als einzige Lösung angesehen wurde.
- Die Beschäftigung von zwei Angestellten in den letzten 15 Jahren, die auf den Rollstuhl angewiesen waren bzw. sind, (Heinrich Zimmermann und Christina Mandits) hat gezeigt, dass das derzeitige Rathaus nicht annähernd den Anforderungen gewachsen ist, die heute an einen öffentlichen (barrierefreien) Dienstleistungsbetrieb gestellt werden. Das beginnt bei einem Aufzug in das Obergeschoß und endet bei der behindertengerechten Toilette.
- In Zusammenhang mit der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans für das Geschäfts- und Bürgerhaus im Ortskern wurde bereits vor einigen Jahren festgelegt, dass das Rathaus an der jetzigen Stelle bleibt. Denn als Haus, in dem permanent über die

Zukunft der Gemeinde nachgedacht, beraten und entschieden wird, gebührt ihm der zentralste und hervorragendste Platz im Ort.

- Zusammen mit dem neuen Geschäfts- und Bürgerhaus sowie möglichen Änderungen bei der Brauerei und einem möglichen Hotel auf der anderen Seite der Großen Laber könnte das neue Rathaus einen wichtigen städtebaulichen Akzent setzen.

Umsetzung:

- Es wird vorgeschlagen, zeitnah einen Architektenwettbewerb auszuloben, um städtebaulich und funktional eine optimale Lösung zu erreichen. Der Wettbewerb hat den Vorteil, dass sich mehrere Architekten fachlich qualifiziert mit der Aufgabe auseinandersetzen.
- Zur Vorbereitung des Wettbewerbs ist ein Raumprogramm zu erstellen, das alle Komponenten einer modernen Gemeindeverwaltung – inklusive einem der Bedeutung des Marktes Schierling angemessenen Sitzungssaales – umfasst.
- In enger Abstimmung mit dem Sachgebiet „Städtebauförderung“ der Regierung der Oberpfalz soll darüber entschieden werden, ob es sich um einen offenen Architektenwettbewerb handelt oder ob ausgewählte Architekturbüros zum Wettbewerb eingeladen werden sollen.
- Sofern jetzt mit den Vorbereitungen für die Planung begonnen würde, wäre nicht vor Ende des Jahres 2016 mit einem Ergebnis zu rechnen.

Finanzierung:

- Der Markt Schierling hat aufgrund erheblicher Investitionen in den letzten Jahren – insbesondere in das neue Feuerwehrzentrum – derzeit keine Rücklagen.
- Rücklagen zu bilden heißt Geld anzusammeln, um eine Investition teilweise aus Eigenmitteln bestreiten zu können.
- Die Einnahmen aus der Gewerbesteuer ziehen wieder an, sodass bis zum Baubeginn ein Grundstock vorhanden ist.
- Auch in den nächsten Jahren könnte jeweils ein Grundstock von einigen hunderttausend Euro erwirtschaftet werden, der – wie zuletzt beim FW-Zentrum – jeweils eingesetzt werden könnte.
- Sollten diese Mittel nicht ausreichen, so könnte über einen gewissen Zeitraum hinweg auf die Tilgung von Darlehen verzichtet werden.
- Gerade in Zeiten von absolut niedrigen Zinsen ist es allerdings auch eine angemessene Möglichkeit der Finanzierung, einen Teil über neue Kredite abzudecken. Vor allem für Investitionen, deren Umsetzung nur noch begrenzt verschiebbar ist.

Mögliche Gestaltung der Finanzierung:

- | | |
|--|-----------------|
| • Gesamtinvestition (bei derzeitiger Grundfläche und 3 Geschossen) | ca. 3.500.000 € |
| • Einsatz von Eigenmitteln | ca. 1.000.000 € |
| • Kreditvolumen | ca. 2.500.000 € |

Klimaschutzmanager Franz Hien hat ermittelt, dass bei einem Neubau gleicher Größe eine Energieeinsparung von jährlich cirka 8.000 Euro möglich ist. Dieser Betrag kann jeweils beim Zinsaufwand, der auf jährlich durchschnittlich – unter Berücksichtigung von Tilgung – cirka 25.000 Euro ausmacht, gegengerechnet werden.

Sollten die staatlichen Förderprogramme zur Energieeinsparung greifen, so könnte durchaus ein Zinssatz zu erzielen sein, der deutlich unter dem – ohnehin sehr niedrigen – Marktzins liegen könnte.

Insgesamt wird das Risiko, das mit einer sehr raschen Investition in ein neues Rathaus entstehen könnte, als äußerst gering eingeschätzt.

Weiteres Vorgehen:

- Kontaktaufnahme mit der Regierung der Oberpfalz, Städtebauförderung, wegen der Auslobung eines Architektenwettbewerbs für ein neues Rathaus (evtl. VOF-Verfahren, 2-stufig, Auswahlverfahren, EU-Amtsblatt, darin eingebettet ist der Wettbewerb)
- Grundsätzliche Beschlussfassung im Marktgemeinderat über die Einleitung der Planung (eines VOF-Verfahrens für Planungswettbewerb) für ein neues Rathaus
- Erarbeitung eines Raumkonzeptes und gleichzeitig Besichtigung vergleichbarer neuer Rathäuser in Bayern
- Beschlussfassung über das Raumkonzept sowie über die Auslobung des Architektenwettbewerbes
- Beteiligung/Information der Bürger über die eingereichten und bewerteten Architektenlösungen
- Beschlussfassung über den Planungsauftrag an einen der Preisträger
- Beschlussfassung über Baubeginn

Die Kontaktaufnahme mit der Regierung der Oberpfalz ist bereits erfolgt. Von dort wurde Unterstützung zugesagt.

Folgender Beschluss wurde gefasst:

Der Marktgemeinderat beschließt die Einleitung der Planung für ein neues Rathaus und beauftragt die Verwaltung, die notwendigen Vorbereitungen für einen Planungswettbewerb zu treffen und dafür insbesondere ein Raumprogramm vorzuschlagen.

Abstimmungsergebnis: 20 : 0 Stimmen

Die Richtigkeit des Auszuges
wird beglaubigt.
Schierling, 18. Dezember 2015
MARKT SCHIERLING

Kiendl
Erster Bürgermeister