

Sitzungsvorlage zur Sitzung des Gemeinderats	Nr. 113 / 2021 am 30.11.2021
--	--



Hauptamt

TOP: 1	öffentlich
---------------	-------------------

BETREFF: Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Dorfmitte Wachendorf Hier: Vorstellung der angepassten Pläne für den Rathausumbau und zwei alternative Vorplanungen für den Standort des jetzigen Schlachthauses

ANLAGEN:	
Anlage 1:	Angepasste Pläne zum Rathausumbau
Anlage 2:	Baurechtliche Einschätzungen vom Landratsamt Tübingen
Anlage 3:	Alternativplanungen (Vorentwurf)
Anlage 4: (NÖ)	Aussagen der Angrenzer zum möglichen Bauvorhaben

Starzach, 25.11.2021	 Thomas Noé Bürgermeister	 Andreas Scholz Projektleiter GEK
----------------------	--	--

SACHDARSTELLUNG:

In der Gemeinderatssitzung vom 25.10.2021 wurde mehrheitlich u.a. beschlossen, dass eine Realisierung des Entwurfs für den Rathausumbau nur erfolgen kann, wenn die Angrenzer dem Vorhaben zustimmen.

Seit der letzten Gemeinderatssitzung wurde ein neuer Entwurf erarbeitet (siehe Anlage 1), der insbesondere das Problem der Überbauung im östlichen Teil beheben soll, damit die Übernahme einer entsprechenden Baulast nicht erforderlich ist. Durch die Umplanung veränderte sich der innere Zuschnitt der Räume geringfügig. Das Raumprogramm blieb als solches unangetastet.

Es ist nach aktuellen Gesprächen mit Anwohnern erkennbar, dass auch den modifizierten Plänen zum Umbau des ehemaligen Rathauses nicht zugestimmt wird (siehe Anlage 4). Verzögerungen im notwendigen Baugenehmigungsverfahren sind daher absehbar. Für die Anwohner denkbar wäre eine Lösung u.a. mit Wegfall der Balkone am südlichen Gebäudeteil.

Die baurechtlichen Einschätzungen wurden vom Landratsamt Tübingen ausgehend von den neuen Plänen nochmals genauer bewertet und angepasst. Hier zeigt sich deutlich, dass ein Anbau im südlichen Teil mit großen Gefahren behaftet ist (siehe Anlage 2). Zusätzlich wurde nochmals die Möglichkeiten der Angrenzer beleuchtet, wie und an welcher Stelle des Verfahrens die Angrenzer Einspruch einlegen können. Zudem wurde nochmals die Alternative eines Neubaus an der Stelle des bisherigen ehemaligen Rathausgebäudes bewertet.

Zusätzlich, wie in der letzten Drucksache (87 / 2021) bereits erwähnt, ist es notwendig städtebaulich den Bereich des Schlachthauses neu zu überplanen. Das Architekturbüro Lieb hat für den Fall des Scheiterns des „Rathausumbaus“ zwei Alternativkonzepte ausgearbeitet (siehe Anlage 3). Eine Weiterentwicklung der Ortsmitte Wachendorf ist somit unter Einhaltung der finanziellen Parameter trotzdem möglich.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Die Anstrengungen der Verwaltung die verschiedenen Herausforderungen zu beseitigen, ist nicht gelungen. Es ist sehr wahrscheinlich davon auszugehen, dass eine Baugenehmigung im Widerspruchsverfahren überprüft wird. Eine zeitliche Verzögerung ist deshalb sehr wahrscheinlich.

Aufgrund der Neuplanungen sind abschließende Aussagen zum Thema Brandschutz notwendig. Von einer Teuerung der Maßnahme ist durch die angepassten Pläne laut dem Architekturbüro auszugehen.

Die Gemeindeverwaltung geht augenblicklich nicht davon aus, dass die vom Gemeinderat beschlossenen finanziellen Parameter eingehalten werden können, da sehr wahrscheinlich ein Teil der Maßnahme oder die gesamte Maßnahme nicht mehr im Förderzeitraum fertiggestellt und somit umfänglich abgerechnet werden kann. Dies würde bedeuten, dass die Gemeinde Starzach die Maßnahme im ungünstigsten Fall selbst tragen müsste. Die finanziellen Auswirkungen eines solchen Szenarios sind in der Drucksache 87 / 2021 detailliert aufgeführt. Die weiteren, bereits genannten Faktoren (Preissteigerung im Bausektor, Artenschutz), bleiben zudem bestehen.

Die von der Gemeindeverwaltung vorgestellten Alternativen sollen zwei weitere Ansätze aufzeigen, die an der Stelle des Schlachthauses denkbar sind. Der Gemeinderat hat nun die Möglichkeit vor dem Hintergrund der knappen Zeit und der oben genannten Herausforderungen die Ortsmitte Wachendorf weiterzuentwickeln. Insbesondere die Freiflächengestaltung die in ähnlicher Form bereits

im Rahmen der Mehrfachbeauftragung aufgezeigt wurde, ist hierbei eine gut umsetzbare und städtebaulich sinnvolle Maßnahme, die am Anfang einer modularen Entwicklung der Ortsmitte stehen könnte. Die Anforderungen für einen solchen Platz wurden in dieser Form auch von der Arbeitsgruppe formuliert. Die Kosten für die vorgeschlagene Platzgestaltung würden sich wie in der Drucksache 87 / 2021 erwähnt auf ca. 350.000 € belaufen.

AUSWIRKUNGEN AUF DEN GEMEINDEHAUSHALT:

Die Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt sind bei Umsetzung der Freiflächengestaltung der Drucksache 87 / 2021 zu entnehmen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Der Gemeinderat beschließt ausgehend vom Beschluss vom 25.10.2021 dass der Rathausumbau nach den neu vorgelegten Plänen nicht umgesetzt wird.
2. Der Gemeinderat beschließt den Abriss des ehemaligen Schlachthauses.
3. Der Gemeinderat beschließt die Herstellung eines Dorfplatzes ausgehend von den vorgelegten Plänen.