

Unser nächster Stammtisch findet am **Donnerstag den 7. September ab 19:00 Uhr** im **Feichtner-Hof**, jetzt Tegernseer-Hof, in Finsterwald statt.

Auch Nicht-Mitglieder sind herzlich eingeladen. Wir sitzen je nach Wetterlage drinnen oder draußen.

Erinnern dürfen wir Sie auch an den Vortrag von Dr. Jörg Heiler am **12. Oktober** im **Gasthof Maximilian** in **Gmund**: "**Schluss mit der Abreisserei!**" (Nähere Informationen finden Sie auf unserer Website.)

Thematisch passend hierzu die Anmerkungen des Architektenehepaars Gabriele Netzer und Josef Guggenbichler zum geplanten Abbruch und Neubau des Rottacher Rathauses:

Alternative zum Rathaus-Abbruch

Wir haben die Machbarkeitsstudie zum Thema "Rathaus in Rottach-Egern" am 10.08.2023 angeschaut und möchten Ihnen kurz über das Ergebnis unserer Akteneinsicht bei der Gemeinde Rottach-Egern berichten.

Bei der Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Varianten untersucht und in skizzenhaften Plänen, um das Raumprogramm nachzuweisen, dargestellt.

Unter den Varianten vom 06.07.2021 gibt es eine Variante Nr. 4, "Sanierung Bestand mit Anbau im Westen".

Diese Variante hat den Vermerk "Raumprogramm erfüllt, Kosten 5.85 Mio Euro."

Seit dem 06.07.2021 sind laut Baukostenindex die Baukosten um 23,3% gestiegen.

Dies trifft auch für die in der Machbarkeitsstudie ermittelten Kosten für den Neubau zu. Die Variante 4 erfüllt bis auf nicht nennenswerte Kleinigkeiten das geforderte Raumprogramm der Gemeinde.

Dabei wird der westliche bestehende Anbau abgebrochen und ein dreistöckiger Anbau mit einem neuen Treppenhaus und Lift, einem neuen Sitzungssaal im 2.Stock, einer guten behindertengerechten Erschließung und guten Varianten für die neu zu bauende Westfassade dargestellt.



Tiefgarage unnötig

Der vorhandene oberirdische Parkplatz bleibt bestehen. Für uns ist die Variante 4 eine gute funktionale Lösung.

Im Vergleich zu der von der Straße zurückgesetzten Neubaulösung lässt die Variante 4 einen größeren freien westlichen Grundstücksteil zur baulichen Weiterverwertung frei.

Es stellt sich die Frage, warum die Variante 4 nicht weiter von der Gemeinde verfolgt wird.

Es wird von der Gemeinde kommuniziert, dass der Umbau des Bestandes zu nicht befriedigenden Ergebnissen führt und zu klein sei. Die Variante 4 widerlegt dies eindeutig. Weiter stellt sich die Frage, ob bei einem Neubau des Rathauses überhaupt eine Tiefgarage notwendig ist.

Es gibt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rathaus größere Parkflächen.

'Graue Energie' wird zerstört

Auch der Umgang mit der im Bestandsbau vorhandenen grauen Energie, die beim Abbruch energieaufwendig zerstört wird, wirft Fragen auf, die anscheinend für die Gemeinde keinerlei Bedeutung haben.

Das ist angesichts der Klimakatastrophe verantwortungslos.

Kostenexplosion zu erwarten

Zu den bei der letzten öffentlichen Gemeinderatssitzung für den Neubau genannten Kosten von 10,2 Mio Euro ist folgendes zu sagen: Laut Aussagen des Architekten handelt es sich bei der gezeigten Planung um einen sogenannten "Vorentwurf".

Die HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) regelt klar, welche Leistungen der Architekt für den Vorentwurf erbringen muss.

Zu diesem Leistungsbild des Vorentwurfes gehört eine sogenannte "Kostenschätzung".

Für eine Kostenschätzung werden Vergleichswerte von anderen Bauten für die Kosten der Kubatur herangezogen und somit die Kosten geschätzt.

Die erlaubte Ungenauigkeit darf plus minus 20% betragen.

Dies bedeutet, dass die genannten Kosten für den Neubau nicht als Fixkosten zu sehen sind.

Dies wurde leider vom Rottacher Bürgermeister bei der Gemeinderatssitzung nicht kommuniziert.

Beim öffentlichen Bauen ist bekannter Weise meist die Kostensteigerung im Vergleich zu den erstgenannten Kosten das große Problem.

Diese Kostensteigerung resultiert daraus, dass um ein Projekt durchzubringen, die erstgenannten Kosten, aus politischen Gründen, immer zu niedrig angesetzt werden.

Warum sollte es beim Rottacher Rathaus anders laufen? Jeder möge sich dazu selbst seine Gedanken machen... Außerdem sollte man mal die Eigentümer der mittelständischen Firmen hier im Tal fragen, ob sie für ihre 25 Mitarbeiter(=Mitarbeiterzahl im Rathaus) ein Verwaltungsgebäude in der jetzt anvisierten Kostenhöhe bauen würden?

Um Kostensicherheit beim Rathausneubau zu erreichen, ist es dringend notwendig, mindestens 75% der Bauleistungen auszuschreiben und dafür von Firmen Angebote einzuholen.

Wenn die durch dieses Verfahren ermittelten 75%-Kosten den prognostizierten Kosten entsprechen, erst dann kann mit dem Abriss des alten Rathauses begonnen werden.

Dieses Kostensicherungsverfahren ist die übliche Handlungsweise bei öffentlichen Bauherren.

Die Gemeinde Rottach-Egern plant jedoch nicht so vorzugehen und es kann sein, dass das alte Rathaus bereits abgerissen ist, während die Kosten für den Neubau aus dem Ruder laufen.

Städtebauliche Dimension

Neben dem Aspekt der Kosten darf die stadträumliche Bedeutung des bestehenden Rathauses nicht außer Acht gelassen werden.

Städtebaulich ist das Bestandsrathaus als südlicher Raumabschluss der Nördlichen Hauptstraße ein wichtiger raumprägender Endpunkt, auch mit dem Rathhausturm in der Achse der einmündenden gegenüberliegenden Straße.

Bei dem neu geplanten von der Hauptstraße zurückgesetzten Rathaus öffnet sich dagegen der Raum der Nördlichen Hauptstraße ungeordnet nach Süden und die Firma Stettner mit all ihren Lagerregalen wird der räumliche Abschluss dieser Hauptstraße.

Letztes Mittel Bürgerentscheid

Mit dem Gemeinderatsbeschluss ist anscheinend die Entscheidung für den Neubau gefallen. Das Ganze ist nur noch über einen Bürgerentscheid zu stoppen, außer der Gemeinderat gönnt sich eine Denkpause und berücksichtigt neue Notwendigkeiten (Energie, Klima, Kostensicherheit).

Es stellt sich noch die Frage, warum die Einsicht in die Machbarkeitsstudie sich von Seiten der Gemeinde so schwierig gestaltet und nicht selbstverständlich ist.

Ein offener bürgerfreundlicher demokratischer Umgang sieht anders aus.

Warum wird die Machbarkeitsstudie nicht ins Netz gestellt, jeder interessierte Bürger kann sie anschauen und sich eine Meinung bilden.

Wir haben bei unserem Besuch in der Gemeinde den Geschäftsführer gebeten, von dem Architekten, der die Machbarkeitsstudie gemacht hat und dafür auch die Baukosten ermittelt hat, den genauen Nachweis darüber, wie er die genannten Kosten ermittelt hat, einzufordern.

Freundliche Grüße

Gabriele Netzer und Josef Guggenbichler

Wir bitten vor allem die Rottacher Bürger das Vorhaben weiter kritisch zu begleiten. In Bad Wiessee etwa konnte das Rathaus mit einem Anbau zukunftsfähig gestaltet werden, ohne die Abrissbirne bemühen zu müssen.

Ihre Schutzgemeinschaft Tegernseer Tal

Angela Brogsitter-Finck · Marcus Staudacher · Cornelia Hagn · Gunther Mair · Barbara Staudacher · Petra Schmid

Schutzgemeinschaft Tegernseer Tal (SGT)

Postfach 1191

83701 Gmund

www.schutzgemeinschaft-tegernseer-tal.de

info@schutzgemeinschaft-tegernseer-tal.de

Sie möchten keinen Newsletter mehr von uns erhalten?
Sie können ihn jederzeit abbestellen, indem Sie [hier](#) klicken.