

## Baukultur schützen – Bayerns Heimat bewahren

### Argumente



← Zahlen

Hintergrund →

**für die**

Sind Sie dafür, dass für die Umgestaltung des Rottacher Rathauses die Variante  
„**Sanierung Bestand mit Abriss/Neubau des rückseitigen Anbaus**“  
unter Erhaltung der straßenseitigen Fassade gewählt wird?

**JA-Stimme zu Bürgerentscheid 2**

## Vorteile der Sanierung gegenüber einem Neubau

In der von der Gemeinde 2021 beauftragten Machbarkeitsstudie stellte sich die Variante 4 mit dem Vermerk „Raumprogramm erfüllt“ als machbare, gute Lösung dar. In der Variante 4 wird die Sanierung des bestehenden Rathauses unter Erhalt der Fassaden mit einem westseitigen Anbau, der mit einem großzügigen Treppenhaus mit Lift, lichtdurchflutetem Sitzungssaal und Büroräumen an den Bestand anschließt, beschrieben und mit Kosten belegt.

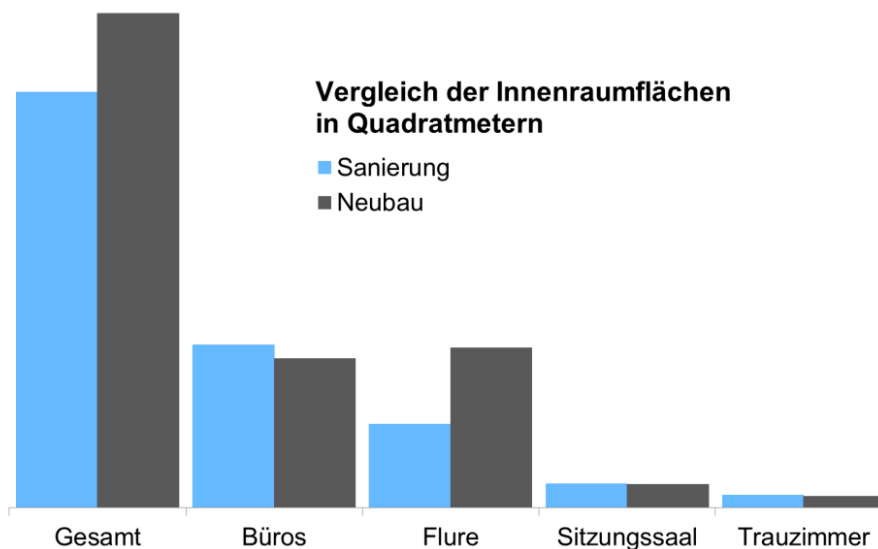
Im Folgenden wird die Variante 4 mit dem von der Gemeinde geplanten Totalabriss des Rathauses und Komplettneubau verglichen <sup>(2)</sup>.

1. Fassade: Ein Blickfang in Rottach-Egern und **ein optisches Markenzeichen**, das stark heimattypischen Charakter hat, **bleibt erhalten**. Ein moderner geschichtsloser Riesenbau zweifelhafter Architekturschönheit, der das Einfügungsgebot missachtet, wird vermieden.
2. Technik: Die **Sanierung erfüllt die räumlichen Anforderungen** inklusive Aufzug, barrierefreier Nutzung, Brandschutz und Energiestandard. Wesentliche Eingriffe in die Bausubstanz sind nicht notwendig.
3. Kosten: Sie betragen **10,3 Mio. Euro** für den Komplettneubau und **7,2 Mio. Euro** für Variante 4 (5,85 Mio. Euro plus Baukostenindex-Steigerung von 23 %). **Der Unterschied beträgt über 3 Mio. Euro, das sind mehr als 40 %.**
4. Umbauter Raum: Der Neubau hat ca. 7900 Kubikmeter umbauten Raum (ohne Tiefgarage). Die Variante 4 hat dagegen nur 7160 Kubikmeter umbauten Raum, d. h. die Variante 4 ist um mehr als 700 Kubikmeter kleiner.
5. Büroflächen: Obwohl der Neubau 19 % mehr Gesamtfläche hat (1886 qm zu 1585 qm), bietet der Neubau nur 569 qm, die Variante 4 jedoch 621 qm Bürofläche. **Die Variante 4 bietet also 52 qm reine Bürofläche mehr.**  
Woher kommt das?
6. Verkehrsflächen: Der Hauptgrund hierfür sind die **Verkehrsflächen** (öffentlich zugängliche Treppen und Flure), die **im Neubau** mit 609 qm **doppelt so groß** sind wie die in der Variante 4 mit nur 313 qm.  
Siehe auch Grafik unten.

**Fazit: Für 3 Mio. Euro Mehrkosten gibt es nur 300 qm Flur plus Tiefgarage, dazu den Verlust der historischen Fassade und weniger Büroraum.**

7. Sitzungssaal / Trauzimmer: Selbst diese sind bei der Variante 4 geringfügig (91 qm zu 89 qm) bzw. um 13 % (49 qm zu 44 qm) größer.
8. Grundflächenverbrauch: Der Neubau rückt nach hinten, damit gehen 6,20 m Geländetiefe oder etwa **200 qm** wertvoller Baugrund im hinteren Grundstücksteil verloren; ein zusätzlicher **Wertverlust** von rund **600 000 Euro**.  
Der heute großzügige Vorplatz auf der Nordseite würde auf eine Tiefgaragenzufahrt verschmälert und wäre anderweitig kaum mehr nutzbar.
9. Ortsprägender Baumbestand: Zwei ausgewachsene Bäume in direkter Nachbarschaft werden bei der Variante 4 erhalten.

10. Tiefgarage: Die erforderlichen ca. 40 Stellplätze werden beim Neubau durch eine Tiefgarage mit 28 Stellplätzen plus 12 oberirdischen, bei der Variante 4 oberirdisch nachgewiesen. Sollte man in der Zukunft das rückseitige Grundstück bebauen wollen, kann man eine Tiefgarage später bauen.
- Die Vorteile: Aufgeschobene Investitionskosten für die Tiefgarage.  
 Aufgeschobene Betonverwendung (624 Kubikmeter<sup>(3)</sup>) – mit dem gesparten CO<sub>2</sub> kann man **10 moderne Einfamilienhäuser 19 Jahre lang mit Gas heizen.**<sup>(4)</sup>  
 Ein Beitrag zum Klimaschutz!



### Unsere Bewertung:

Der Neubau ist überdimensioniert, hat überproportional viele Flure, verbraucht wertvolle Grundstücksfläche und benötigt eine in Variante 4 vermeidbare Tiefgarage. Er ist erheblich teurer und bietet dennoch weniger Büroraum (inklusive Sitzungssaal und Trauzimmer). Er belastet das Klima unnötig.

Wir halten ihn für einen **Repräsentationsbau**, der das Ortsbild im Zentrum schwerwiegend und unumkehrbar beschädigt und dessen Nutzen wir nicht sehen.

**Variante 4 – Bestandserhalt mit Anbau – ist also vorzuziehen!**

## Rottach-Egern – wie kann deine Zukunft aussehen?

Viele Menschen nehmen globale Probleme wahr, wie Nachhaltigkeit (Klima, Artenschutz), Bedrohung der Demokratie, soziale Ungerechtigkeit.

Einige überlegen, was sie selbst tun können.

Wir brauchen aber nicht so weit zu blicken, dieselben Probleme sehen wir auch im Tal bzw. in Rottach-Egern!

- Das Tal ist bedroht durch eine Invasion von Investoren und Zweitwohnungsbauherren, die die Bodenpreise hochtreiben, eine Betonflut an Neubauten erzeugen, deren Stil nicht immer ins Tal passt (um es neutral zu formulieren), und die sich um den Erhalt der Natur zumeist nicht kümmern:  
**Das ist nicht nachhaltig.**
- Es wird planabweichend („schwarz“) gebaut oder Auflagen werden nicht eingehalten, wobei der Grad der Überschreitung offensichtlich mit dem Reichtum und/oder der Vernetzung der Investoren zusammenhängt. Kein gleiches Recht für alle:  
**Grundregeln der Demokratie sind gefährdet.**
- Die Investitionen dienen oft dem Status Einzelner oder den kommerziellen Interessen Weniger, während bezahlbarer Wohnraum immer knapper wird:  
**Soziale Ungerechtigkeit.**

### Wo steht zu diesen Themen unsere Gemeinde?

- Rottach-Egern hat sich eine Satzung gegeben, die den Zweitwohnungsbau zumindest teilweise einschränkt:  
**Einsatz für die Nachhaltigkeit der Flächenentwicklung!**
- Rottach-Egern hat gegen einen besonders herausragenden Schwarzbau (300-Quadratmeter-Schwimmteich im besonders geschützten „Außenbereich“ <sup>(1)</sup>) geklagt, der Rechtsprozess gegen die zuständige Genehmigungsbehörde wegen Untätigkeit läuft noch:  
**Einsatz für die Demokratie!**
- Rottach-Egern baut und finanziert eine hohe Zahl an Gemeindewohnungen:  
**Einsatz für die soziale Gerechtigkeit!**

**Die Gemeinde hat unserer Ansicht nach Vieles richtig gemacht,  
teilweise sogar in einer Vorreiterrolle!**



## Häuser mit Geschichte sind Zukunft!

Braucht Rottach-Egern ein neues **Repräsentationsrathaus**, das durch schiere Größe und „modernen“ Baustil beeindruckend soll?

Für die Gäste? Für die Investoren? Für die hier Wohnenden? Für die Angestellten?

Wir glauben: NEIN!

Wir vertreten die Ansicht, dass der Neubau in Stil und Größe das Ortsbild zerstört; das Einfügungsgebot ist missachtet.

Wir glauben, dass Rottach-Egern sein politisches Engagement und seine finanzielle Kraft weiterhin für nachhaltige Ziele aufwenden sollte, dazu gehört der

**Erhalt der ortsprägenden historischen Bausubstanz.**

## Sanieren ist das neue Bauen

Die Stimmen anderer:

Der Bund Deutscher Architekten (BDA) forderte 2022 ein Abrissmoratorium:

„[Sanieren] bewahrt und verwendet die im Material gespeicherte graue Energie.“

„Es steht für die Wertschätzung [...] des Bestehenden in seinem ganzen baukulturellen und geschichtlichen Reichtum.“

Landtagspräsidentin Ilse Aigner sprach sich anlässlich der Denkmalschutzpreisverleihung am 3.11.23 in Tegernsee für den Erhalt der grauen Energie durch Sanierung aus.

Oberverwaltungsgericht verurteilte (noch nicht rechtskräftig) am 30.11.23 die Bundesregierung zu einem Klima-Sofortprogramm für den Bausektor.

---

(1) „Außenbereich“: Diejenigen grünen Bereiche innerhalb von Rottach-Egern, die rechtlich dem Landschaftsschutzgebiet Tegernsee (Außenbereich) gleichgestellt sind. Dort sind Bauten primär verboten.

(2) Nach bestem Wissen und Gewissen, ohne Gewähr

(3) Betonkubikmeter grob geschätzt aus Länge x Breite x Höhe Tiefgarage, alle Seiten 30 cm stark, plus Zufahrt Boden/Decke; ohne Pfeiler.  
0,24 t CO<sub>2</sub>/Kubikmeter Beton (s. globale-allmende.de/beton)

(4) Einfamilienhaus mit 100 qm, 40 kWh/qm·Jahr Heizbedarf, 0,2 kg CO<sub>2</sub>/kWh Gas.  
Der CO<sub>2</sub>-Bedarf des Rathausneubaus selbst läge nochmals in derselben Größenordnung.

## Die Herausforderung

### Die Mehrheit ist nicht genug!

Für einen erfolgreichen Bürgerentscheid 2 müssen **mindestens 20 % aller Wahlberechtigten** (Erstwohnsitzinhaber über 18) für „JA“ stimmen.

Was bedeutet das?

Wenn etwa 10 % für den Abriss stimmen und 19,9 % für den Erhalt, wäre das in einer üblichen Wahl eine knappe Zweidrittelmehrheit, ein überwältigender Erfolg.

Im Fall dieses Bürgerentscheids würde dennoch abgerissen – denn 0,1 % an Stimmen fehlen!

Deshalb:

#### **Gehen Sie zur Wahl (oder machen Sie Briefwahl)!**

Wenn die Mehrheit für den Abriss stimmen sollte, ist das ein demokratischer Prozess und zu akzeptieren.

Wenn die Mehrheit für den Erhalt ist, ist das nicht genug!

Der Bürgerentscheid 2 für die Sanierung ist nur erfolgreich mit mehr als etwa 1000 „JA“-Stimmen.

Die Bürgerentscheidswahl ist geheim – im Gegensatz zum Bürgerbegehren, bei dem die Gemeinde von Amts wegen die Namen und Adressen prüfen musste.



**An Ihrer Stimme kann der Entscheid zum Rathaus hängen!**

**Wählen Sie!  
Stimmen Sie für Bürgerentscheid 2!  
Machen Sie alle drei Kreuzchen!**

Mehr Info unter  
<https://globale-allmende.de/buergerbegehrenrathausrottach>

Verantwortlich für den Inhalt: Dr. Gunther Mair

