Niederschrift VGDA 21/01 - ö - Sitzung des Sonderausschusses Verwaltungsgebäude und Digitalisierung

Sitzungsdatum:	Montag, den 15.03.2021
Beginn:	19:01 Uhr
Ende	20:35 Uhr
Ort:	Aula der Grundschule Neubiberg, Rathausplatz 9

genehmigt am: XX.XX.XXXX
mit/ohne Änderungen
siehe Niederschrift XX XX/XX -ö-
vom XX.XX.XXXX, TOP X.X -ö-

Anwesend:

Vorsitzender
Pardeller, Thomas

Mitglieder
Bogner, Leon
Börner, Frederik
Buck, Volker
Gehringer, Eva-Nicola
Höcherl, Reiner
Jochum, Lukas
Konopac, Stephanie
Körner, Kilian
Kott, Lucia
Lilge, Hartmut

Schriftführer/-in
Ketterer, Vera

Verwaltung
Braun, Andrea
Einzmann, Christian
Hessel, Annabelle

Weitere Anwesende:

zu TOP 3:
Hr. Jan Spreen - Spreen Architekten Partnerschaft mbB
Hr. Dipl.-Ing. Ferdinand Weiss - Stein und Partner Projektmanagement Ingenieure PartGmbB

Tagesordnung:

1. Bericht des Vorsitzenden

2. Genehmigung der Niederschrift VGDA 20/01 -ö- vom 26.10.2020

3. Gesamtprojekt Rathaus-Erweiterung & -Sanierung: Kulturamt, Tiefgarage, weiteres Vorgehen

4. Anfragen und Verschiedenes

Der Vorsitzende stellte die ordnungsgemäße Ladung zur Sitzung fest sowie nach Nennung der entschuldigten Ausschussmitglieder auch die Beschlussfähigkeit.
Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben.

1 Bericht des Vorsitzenden

Ohne Anfall

2 Genehmigung der Niederschrift VGDA 20/01 -ö- vom 26.10.2020

Sachverhalt:

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/4771 abrufbar):
- Anlage 1: Niederschrift VGDA 20_01 -ö-

Beschlussvorschlag:

Die Niederschrift VGDA 20/01 -ö- vom 26.10.2020 wird ohne Änderung genehmigt.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

3 Gesamtprojekt Rathaus-Erweiterung & -Sanierung: Kulturamt, Tiefgarage, weiteres Vorgehen

Anlass:

Als Ergebnis der Konzeptfindungsphase zum Projekt seit Sommer 2020 wurden verschiedene Prüfaufträge aufgenommen, die nun auf Basis der Prüfergebnisse beraten und entschieden werden müssen, um ein zeitgerechtes Fortkommen im Projekt möglich zu machen.

Sachverhalt:

1. Prüfauftrag zum Kulturamt

Im Rahmen der Workshop-Reihe zur Konzeptfindungsphase, welche die Grundlage für den Beschluss des Gemeinderats vom 16.11.2020 zur Wiederaufnahme der Vorplanung zum Projekt

„Rathaus-Erweiterung & -Sanierung" bildet, wurde eine Einsparung von bis zu drei Achsen beim Erweiterungsbau in Aussicht gestellt. Von Seiten der Politik wurde weiter hinterfragt, ob das Kulturamt zukünftig nicht im Rathaus, sondern auch im Haus für Weiterbildung (kurz: HfW) unterzubringen sei. Daher wurden die Möglichkeiten und Auswirkungen einer Unterbringung des Kulturamts außerhalb des Rathauses (Belegung schon durch andere Nutzer belegter Flächen im HfW) zu untersuchen.

Die Vorplanung wurde am 21.01.2021 wiederaufgenommen. Nachdem die VgV-Verfahren zur Auswahl der Fachplaner noch nicht abgeschlossen sind, sind bisher (nur) die folgenden Büros Teil des Projektteams:

- Projektsteuerung: Stein und Partner Projektmanagement (kurz: SPPM)
- Objektplanung: Spreen Architekten (kurz: SPA)
- Freianlagenplanung: Terra Nova Landschaftsarchitektur (kurz: TN)

Das in der Konzeptfindungsphase erarbeitete Raumprogramm mit Stand 03.02.2021 wurde im Zuge der nun gestarteten Vorplanung durch den Architekten der Vorplanung zu Grunde gelegt. Bei der Erarbeitung des ersten Flächenlayouts stand keine grundrissscharfe Abbildung der Flächen im Mittelpunkt, sondern es ging um die Führung des Nachweises, dass sich die Flächen gemäß Raumprogramm in einer bestimmten Kubatur umsetzen lassen.

Dieser Nachweis wurde in folgenden zwei Varianten geführt:

- Variante A1 – Kulturamt im Rathaus
- Variante A2 – Kulturamt NICHT im Rathaus

Zur Erläuterung der Unterschiede zwischen den Variante A1 und A2 nachstehend folgende Hinweise:

In beiden Varianten wird das Gemeindearchiv im Rathaus verortet (im Untergeschoss). Da der Raum 501 (=Büro für den Arbeitsbereich Gemeindearchiv) einen direkten Bezug zum Gemeindearchiv benötigt, ist dieses Büro ebenfalls im Neubau vorgesehen.
Ebenso entfällt in beiden Varianten der Pausenraum 612 komplett. Anstelle neuer eigener Räumlichkeiten für die Mitarbeiter für betriebliche Angebote (Sportangebote, Ruhepausen, …) können jedoch temporär Räume im neuen HfW mitgenutzt werden.

Variante A1 – Kulturamt im Rathaus:
In der Variante A1 könnten nach letztem Prüfstand des Architekten nicht nur drei, sondern vsl. vier Achsen gegenüber der Vorplanung von September 2019 eingespart werden.
Alle Räume des Raumprogramms, mit Ausnahme des Pausenraums 612, können dadurch mit hinnehmbaren Kompromissen abgebildet werden (noch keine grundrissscharfe Planung).

Variante A2 – Kulturamt NICHT im Rathaus:
In der Variante A2 würden die weiteren Büroräume des Kulturamtes mit einer Nutzfläche von ca. 90 qm aus dem Raumprogramm Rathaus ausgelagert. Dies ermöglicht gegenüber der Variante 1 eine weitere Verkürzung des Gebäudes um zwei Achsen (insgesamt sechs Achsen, über den Zielwert des GR auf Einsparung von drei Achsen hinausgehend; die Kostenersparnis wird grob auf ca. 500.000 Euro geschätzt).
Die stärkere Verkürzung des Gebäudes um zwei Achsen (Variante A2) hat zur Folge, dass durch den Entfall der Flächen des Kulturamts auch andere Flächen in weiteren Etagen betroffen sind. Gemäß aktuellem Planungsstand (noch nicht grundrissscharf!) kann durch den Entfall der Achsen das Hauptamt nicht mehr auf einer Ebene 2 (E2) konzentriert werden, sondern muss mit mehr als einem Raum auch auf die Ebene 1 (E1) ausweichen. Ebenso kann die Finanzabteilung nicht mehr auf einer Ebene abgebildet werden

Gleichzeitig ist auch der Flachbau (Nordflügel mit multifunktionaler Besprechungszone) betroffen: Der Bereich der Besprechungsräume, in dem auch die Ausschusssitzungen stattfinden sollen, verkleinert sich von ca. 155 qm auf ca. 120 qm.

In den oberen Geschossen können alle Räume des Raumprogramms, mit Ausnahme des Pausenraums 612, nachgewiesen werden. Im Untergeschoss ergibt sich jedoch ein Flächendefizit von 32 qm bei den Räumen des Gemeindearchivs.

In der Zusammenschau der verschiedenen Optionen, die sich in Hinblick auf die Möglichkeiten zur Verortung des Kulturamts bieten, ist Folgendes mitabzuwägen:

Sollte das Kulturamt im HfW verortet werden (Variante 2) würde der Umfang des Raumprogramms für das Rathaus entsprechend reduziert werden, hätte zur Folge, dass sich die Flächen, Kubatur und Kosten der Erweiterung des Rathauses zunächst in etwa so verringern wie oben beschrieben. Gleichzeitig bedeutet es aber auch, dass weiche Faktoren wie, z.B. Arbeitsabläufe, Organisation, Zusammenarbeit etc. unter der Verteilung auf mehrere Geschosse leiden würden.

Auch die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Flächen wären stark eingeschränkt, insbesondere gäbe es keinen Handlungsspielraum mehr für künftige Stellenmehrungen (was mittelfristig u.U. vorzeitig neue Anmiet- oder Erweiterungslösungen für Rathausfunktionen bedeuten könnte).

Neben den dargestellten räumlichen-funktionalen Auswirkungen auf Rathaus-Gebäude, -Betrieb und -Entwicklungsspielräume hat die Auslagerung der Kulturamtsflächen in Variante 2 weitere langfristige Folgen auch an anderen Stellen, insbesondere auch auf den Verwaltungshaushalt:

- notwendige Ersatzlösung für vhs:
  Die Erwachsenenbildung ist eine Pflichtaufgabe der Gemeinde gemäß Art. 57 GO.
  Zu deren Ausübung wurde der vhs Südost vertraglich (siehe Nutzungsvereinbarung vom 22.04.2020) im 1.OG ein Infozentrum (Raum 1.02) mit anliegendem Infrastruktur-/Kopierraum (Raum 1.03; gemeinsame Nutzung mit Musikschule) zugesichert. Diese Raumressource wäre durch eine Anmietlösung (insg. 60 qm, entspricht nach aktuellem Stand ca. 12.000 Euro Mietkosten/Jahr (bei Kaltmiete 16,50 €/qm) inkl. 25 %-Aufschlag für Nebenräume) zu kompensieren.
  Die jährlichen Mietkosten wären dauerhaft im Verwaltungshaushalt vorzusehen.

- notwendige Ersatzlösung für Musikschule:
  Die öffentliche Musikschule stellt zwar keine Pflichtaufgabe nach Art. 57 GO dar, ist aber aufgrund der langjährigen Tradition dieser Einrichtung nicht aus dem Kultur- und Bildungsangebot der Gemeinde wegzudenken. Zur Aufgabenerfüllung wurde der Musikschule Neubiberg vertraglich (siehe Nutzungsvereinbarung vom 13.02.2019) im 1.OG eine Geschäftsstelle (Raum 1.04) mit anliegendem Infrastruktur-/Kopierraum (Raum 1.03; gemeinsame Nutzung mit vhs) zugesichert. Diese Raumressource wäre entweder am bisherigen Standort in der Wittelsbacherstraße 1 zu sichern (Investition in ein fast baufälliges Gebäude; Erhalt der weiteren Entwicklungsmöglichkeit für dieses Grundstück?) oder durch eine Anmietlösung (insg. 48 qm, entspricht nach aktuellem Stand ca. 9.500 Euro Mietkosten/Jahr (bei Kaltmiete 16,50 €/qm) inkl. 25 %-Aufschlag für Nebenräume) zu kompensieren.
  Die jährlichen Mietkosten wären dauerhaft im Verwaltungshaushalt vorzusehen.

- notwendige Ersatzlösung für planmäßige HfW-Nutzungen (Vereins- und Gruppentreffen):
  Eine Unterbringung der vorgesehenen 8 Arbeitsplätze des Kulturamts (ohne das Team des Gemeindearchivs) würde den dauerhaften Wegfall von insgesamt 90 qm an Kurs-, Besprechungs- und Begegnungsräumen im HfW nach sich ziehen. Die Räume 1.07 und 1.08 stünden der Öffentlichkeit nicht mehr zur Verfügung.
  Der Charakter eines offenen Bürger-, Begegnungs-, Bildungs- und Kulturhauses mit einer Vielzahl unterschiedlich großer Räume für die Bedürfnisse von Neubiberger Vereinen, Organisationen, Initiativen, beratender Gremien und auch für private Anmietung von Bürgerinnen und Bürgern wäre eingeschränkt.
  Die bisherige Belegung (anbei eine Übersicht aus dem Jahr 2017, die den Zustand vor Beginn der Sanierung und vor der Corona-Pandemie wiedergibt), zeigt die Vielzahl der verschiedenen Nutzer (insg. 90 qm, entspricht nach aktuellem Stand ca. 17.800 Euro Mietkosten/Jahr (bei Kaltmiete 16,50 €/qm) inkl. 25 %-Aufschlag für Nebenräume, u.a. Behinderten- Toilette).

- Schwächung der zentralen Bürgerdienste am Rathaus („Bürgerzentrum" in der Ortsmitte): Das im HfW vorgesehene vhs-Infozentrum und die Geschäftsstelle der Musikschule aus dem zentral gelegenen Bürger-, Veranstaltungs- und Bildungshaus auszugliedern und die Begegnungsflächen für die Öffentlichkeit an diesem Ort zu reduzieren, bedeutet de facto eine Abkehr von der Grundidee eines „Bürgerzentrums" am Rathausplatz. Grundgedanke ist bislang, auf dem zentral gelegenen Rathausareal möglichst viele weitere Angebote und Serviceleistungen für die Bürgerinnen und Bürger zu bündeln, wie zum Beispiel Behördengänge im Rathaus, Veranstaltungen im HfW, Gemeindebibliothek, Volkshochschule und Musikschule Neubiberg sowie Begegnungs- und Kommunikationsmöglichkeiten für diverse Vereine, Organisationen und Initiativen.
  Die Bündelung zentraler Dienstleistungen führt zur Stärkung der Ortsmitte und des Rathausstandorts, zur Möglichkeit der Identitätsbildung öffentlicher Dienste in Neubiberg für die Bürger und reduziert zudem vermeidbare Wege im Gemeindegebiet, da von einem Zielort, der im Zentrum ggf. auch weiterhin mit einem KFZ angefahren werden muss, viele öffentliche Dienstleistungen zu Fuß erreichbar machen (Stärkung Nahmobilität).

  Sollten Nutzungen an andere Standorte ausgegliedert werden, so ist auch keine Betreuung und Bewirtung über die Hausverwaltung HfW mehr möglich. Die Nutzer an dezentralen Standorten müssten sich selbst verwalten und versorgen, u.a. mit Veranstaltungstechnik, Schlüsselausgabe, Geschirr, Getränken, Snacks und ggf. auch Müllentsorgung und Reinigung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die u.s. Kosten den Verwaltungshaushalt jährlich belasten und eine Amortisierung der Kosten nach ca. 13 Jahren eintritt. Ab dem 14. Jahr ist damit ein größerer Rathausbau wirtschaftlicher als ein kleineres Gebäude.

VHS (Infozentrum)- Anmietkosten	12.000 €
Musikschule-Anmietkosten	9.500 €
Vereinsräume-Anmietkosten	17.800€
Gesamt	39.300 €

2. Prüfauftrag zur Tiefgarage (Größe, Zufahrt):
Im Rahmen der Workshop-Reihe erhielten die Ideen einer deutlichen Verkleinerung der TG (angestrebt war: keine Großgarage; nun in Form einer reinen Mitarbeiter-/Mietergarage eingeplant) sowie in diesem Zuge die Verlegung der Tiefgarageneinfahrt nach Norden hin zum Rathausplatz viel Zuspruch.

Der letzte Stand der bisherigen Vorplanung sah 87 bzw. 85 Stellplätze in der Tiefgarage vor. Aktuell sieht die Planung 30 Stellplätze in der Tiefgarage vor.

Die Tiefgarage folgt dabei der Kubatur des Neubaus, mit Verlängerung in Richtung Osten. Zur Erschließung auf kürzestem Wege wird die Zu- und Abfahrt in den Norden situiert, zur Adresslage „Rathausplatz".
Die Zufahrt entspricht somit in ihrer Lage dem aktuellen Parkplatzverhalten der zukünftigen Nutzer. Der Anschluss der Tiefgaragenzufahrt an die Verkehrsbereiche der nördlich angrenzenden Flächen erfolgt an der Stelle, an der zurzeit schon die Zufahrt auf das Grundstück besteht.

Die neue Lage der Tiefgaragenzufahrt wurde mit den Planern (Architekt, Landschaftsarchitekt sowie Verkehrsplaner) geprüft und für grundsätzlich umsetzbar befunden. Die Verortung nur fester Nutzer in der TG lässt eine Ausfahrt zum Rathausplatz hin, anders als bislang, verkehrlich möglich erscheinen. Weitere Untersuchungen sollen die Machbarkeit verifizieren. Planerische oder genehmigungsrechtliche Probleme werden nicht erwartet.
Zur Schonung des vorhandenen Baumbestandes rückt die Rampe gen Süden in das Grundstück hinein, wodurch die vorgelagerten, öffentlichen Wege-, und Straßenführungen weitestgehend unverändert verbleiben können.
Die aufgrund der geringeren Größe nun mögliche einspurige Rampe (Ampelregelung: vormittags Einfahrt, nachmittags Ausfahrt auf frei voreingestellt, andere Richtung fordert jeweils grün an) erhält in der oberirdischen Zufahrt einen Haltebereich für wartende Fahrzeuge auf eigenem Grund. Ein Rückstau auf öffentliche Bereiche wird vermieden.
Die Rampe wird eingehaust, auf der östlichen Seite der Einhausung soll vsl. der oberirdisch benötigte Müllstandort vorgesehen werden.

Unter Berücksichtigung der verkleinerten Tiefgarage sieht das neue Stellplatzkonzept folgende Nutzergruppen an den u.s. Standorten vor:

Tiefgarage Rathaus		**30**	**Stellplätze**
Rathaus	Mitarbeiter	15	Stellplätze
	Dienstauto	2	Stellplätze
Gemeindewohnungen über einer neuen Seniorentagesstätte	Mieter	6	Stellplätze
Seniorentagesstätte	Mitarbeiter	3	Stellplätze
Kinderkrippe KIWI	Mitarbeiter	4	Stellplätze

Parkplatz zur Hauptstraße (ehem. Maibaum-Standort)		**29**	**Stellplätze**
Haus für Weiterbildung	Besucher	17	Stellplätze
Rathaus	Besucher	7	Stellplätze
	Dienstauto	1	Stellplätze
Seniorentagesstätte	Besucher	3	Stellplätze
Öffentlicher Stellplatz	Car-Sharing	1	Stellplätze

Parkplatz Rathausplatz (bei Lindenallee)		**21**	**Stellplätze**
Haus für Weiterbildung	Mitarbeiter	5	Stellplätze
	Besucher	3	Stellplätze
Rathaus	Mitarbeiter	9	Stellplätze
Öffentliche Stellplätze		4	Stellplätze

Parkplatz Rathausplatz (bei Wittelsbacherstraße, perspektivisch dort angedachte Stellplatzverlagerung vom Schulgelände)		**19**	**Stellplätze**
Grundschule Neubiberg, mit öffentl. genutzter Aula für Veranstaltungen und Schul-sporthalle mit Vereinsbetrieb	Mitarbeiter/ Besucher	19	Stellplätze

Durch die Verlegung der Rampe kann der Parkplatz an der Hauptstraße (ehem. Maibaum-Standort) dem Grunde nach erhalten bleiben.
Die aktuelle Planung sieht eine gestalterische Aufwertung des Parkplatzes mittels eingeschobenen Baumscheiben zur besseren Durchgrünung und Gestaltung vor.

3. Antrag auf Vorbescheid

Auf Grundlage der beschlossenen Variante soll zur schon frühzeitigen Abklärung der baurechtlichen Belange des Vorhabens ein Antrag auf Vorbescheid beim LRA eingereicht werden. Dies soll das Planungs- und Bauprojekt gegen vermeidbare zeitliche und inhaltliche Risiken absichern und ein störungsfreies Vorankommen im Projekt ermöglichen. Der Antrag soll

zusammen mit dem Baureferenten auf dem Verwaltungsweg erfolgen und u.a. folgende Fragen beinhalten.
Geklärt werden sollen darin u.a. Fragen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und zur verkehrlichen Erschließung und Stellplatzanordnung.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/4753 abrufbar):

- Anlage 1: Raumprogramm vom 03.02.2021
- Anlage 2: Variante A1
- Anlage 3: Variante A2
- Anlage 4: HfW ohne Kulturamt
- Anlage 5: Belegungen HfW ohne Kulturamt
- Anlage 6: HfW mit Kulturamt
- Anlage 7: Nutzerübersicht HfW
- Anlage 8: Zusatzvereinbarung VHS
- Anlage 9: Nutzungsvereinbarung Musikschule
- Anlage 10: Zusatzvereinbarung Musikschule
- Anlage 11: Freianlagen

Beschluss:
als Beschlussempfehlung an den Gemeinderat

1. Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Projekt der Rathaus-Erweiterung & -Sanierung soll mit Verortung des Kulturamtes im Rathaus weitergeführt werden (Variante 1).
3. Das neue Stellplatzkonzept und der Lösungsansatz für die Tiefgarage soll wie vorgestellt für die weiteren Planungsschritte zugrunde gelegt werden.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Antrag auf Vorbescheid zusammen mit dem Baureferenten im Verwaltungsweg zu bearbeiten.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Ja:	10
Nein:	0

GRM Hartmut Lilge war bei der Abstimmung nicht anwesend.

4 Anfragen und Verschiedenes

GRM Lukas Jochum richtete seinen Dank an den Vorsitzenden, dass dieser stets bemüht sei die verschiedensten Anliegen der Ausschussmitglieder zusammen zu führen.

GRM Reiner Höcherl erkundigte sich, ob die Idee und Ausarbeitung zu TOP 3 durch die Planstelle erfolgten.
-Fr. Annabelle Hessel antwortete, dass die Überlegungen der Verwaltung durch die Planstelle und Spreen Architekten begleitet worden wären.

GRM Kilian Körner erkundigte sich, bis wann der restliche Bauzaun der Baustelle des HfW auf der Wiese stehen bliebe.
-Fr. Annabelle Hessel antwortete, dass dieser Mitte April rückgebaut werde.

GRM Lucia Kott fragte an, ob die Ausschussmitglieder aufgrund der aktuellen Pandemielage digital über aktuelle Sachstände informiert werden können.
-vom Vorsitzenden beantwortet, dass dies möglich sei, wenn es sich um Angelegenheiten zur Kenntnisnahme handle, nicht jedoch für abstimmungsbedürftige Tagesordnungspunkte, da Beschlüsse weiterhin in Präsenz durchgeführt werden müssten.

GRM Reiner Höcherl erkundigte sich, ob die Zusammenarbeit mit dem Projektsteuerer zufriedenstellend sei.
-Hr. Ferdinand Weiss bejahte dies.

GRM Lukas Jochum erkundigte sich, wie weit die Digitalisierung des Archivs der Gemeindeverwaltung fortgeschritten sei.
-der Vorsitzende bot an bei einer persönlichen Führung durch den Gemeindearchivar sich ein umfangreiches Bild verschaffen zu können.

Zur Kenntnis genommen

Vorsitzender:	Schriftführer:
gez. Thomas Pardeller Erster Bürgermeister	gez. Vera Ketterer