

## Sitzungsvorlage

**Sachbearbeiter:** Peter Müller  
**Reg.-Nr.:** 022.31; 623.22  
**Sitzung des:** Gemeinderats  
**Datum:** 28.11.2018  
**NÖS/ÖS:** ÖS

### TOP 5

#### **Sanierung oder Neubau des Rathauses Wolfegg Diskussion und Beschluss über Sanierung oder Neubau und das weitere Vorgehen**

##### **Anlagen**

Gegenüberstellung der Kosten der 5 Varianten mit Fördergeldern  
Lageplan Hofgarten und Baugrundstück Rathaus  
Lageplan Areal Rathaus/Bauhof/Feuerwehr  
Eingegangene Stellungnahmen aus der Bevölkerung

##### **Sachverhalt**

Bereits bei der Aufnahme der Gemeinde Wolfegg in das Landessanierungsprogramm im Jahr 2013 spielte die Frage wo und wie die Verwaltung zukünftig untergebracht werden soll eine zentrale Rolle. Durch Beschluss vom 14.05.2013 hat sich der Gemeinderat dann mehrheitlich dafür ausgesprochen, dass die ehemalige Grundschule in der Röttenbacher Str. 6 in Wolfegg zum Rathaus umgebaut werden soll. Aufgrund eines Bürgerbegehrens gegen diese Entscheidung des Gemeinderats, hat der Gemeinderat diesen Beschluss zurückgenommen und stattdessen den Verkauf der ehemaligen Grundschule beschlossen.

Nachdem die Schule inzwischen verkauft wurde, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 14.12.2017 zunächst eine Mehrfachbeauftragung von verschiedenen Architekturbüros zur Ideenfindung bezüglich einer Sanierung und/oder eines Umbaus der Verwaltungsgebäude Röttenbacher Straße 11 (Rathaus) und 13 (Wolfegg Info) beschlossen. Nach Rücksprache mit verschiedenen Architekturbüros, wurde klar, dass eine solche Mehrfachbeauftragung bei der umfangreichen Fragestellung nicht zielführend ist. Hierauf wurde beschlossen, dass das Architekturbüro Wurm aus Ravensburg die Bestandsgebäude zunächst untersuchen und verschiedene Lösungsvarianten erarbeiten sollte, wie eine Sanierung, ein Um- oder Anbau im Bestand aussehen könnte.

Im Rahmen dieses Prozesses wurde vom Büro Wurm ein „Planungsgutachten Verwaltung Wolfegg“ (Stand 12.04.2018) mit 5 verschiedenen Lösungsvarianten erarbeitet. Dieses Gutachten, welches dem Gemeinderat vorliegt und auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden kann, wurde der Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung in der Gemeindehalle Wolfegg am 16.05.2018 ausführlich vorgestellt. Die interessierte Bürgerschaft erhielt an diesem Abend die Möglichkeit Fragen zum Gutachten zustellen. Die 5 erarbeiteten Varianten wurden seither im Sitzungssaal des Rathauses und auf der Homepage der Gemeinde Wolfegg zu jedermanns Einsicht zur Verfügung gestellt. Der Bürgerschaft wurde seither die Möglichkeit gegeben ihre Meinungen zu den 5 Varianten zu äußern. Alle eingegangenen Stellungnahmen aus der Bürgerschaft wurden dem Gemeinderat zeitnah in der nächsten Sitzung

zur Verfügung gestellt und sind dieser Vorlage erneut als Anlage beigefügt. Insgesamt gingen 5 Stellungnahmen bei der Verwaltung ein (auf die Anlagen wird verwiesen).

Eine der 5 Varianten, die im Planungsgutachten erarbeitet wurden, stellt einen Grundstückstausch mit dem Fürstlichen Haus von Waldburg-Wolfegg-Waldsee zum Neubau eines Rathauses beim Hofgartenparkplatz dar. Um die Varianten auch preislich vergleichen zu können, wurde die Verwaltung beauftragt mit dem Fürstlichen Haus entsprechende Verhandlungen aufzunehmen, um die tatsächlichen Kosten für Variante 5 und die Tauschbedingungen ermitteln zu können.

Hier soll noch einmal kurz auf die 5 Varianten eingegangen werden. Diese sind im Planungsgutachten des Büro Wurm ausführlich beschrieben:

#### **Variante 1:**

##### **Anbau an das bestehende Rathaus (Größe des Anbaus unter 50 % der Nutzfläche des bestehenden Rathauses)**

- Sanierung und barrierefreier Ausbau des Rathauses und Anbau < 50 % des Bestandes
- Wolfegg Info und Kinderbücherei verbleiben im Gebäude Rötenbacher Str. 11 und sind somit auch zukünftig nicht barrierefrei. Dieses Gebäude wird lediglich saniert.

Investitionsausgaben nach Kostenschätzung: 788.201,63 € (ohne Ausgleichsstock)

#### **Variante 2:**

##### **Anbau an das bestehende Rathaus > 50 % der Nutzfläche des bestehenden Rathauses**

- Sanierung und barrierefreier Ausbau des Rathauses und Anbau > 50 % des Bestandes
- Wolfegg Info und Kinderbücherei ziehen in das Rathaus, Wolfegg Info wird veräußert

Investitionsausgaben nach Kostenschätzung: 1.397.212,58 € (ohne Ausgleichsstock)

#### **Variante 3:**

##### **Verbindungsbau zwischen Rathaus und Wolfegg Info**

- Sanierung und barrierefreier Ausbau des Rathauses und der Wolfegg Information durch einen Verbindungsbau mit Treppenhaus und Aufzug

Investitionsausgaben nach Kostenschätzung: 1.443.250,14 € (ohne Ausgleichsstock)

#### **Variante 4:**

##### **Neubau eines Rathauses für Verwaltung, Wolfegg Info und Kinderbücherei auf dem Grundstück des derzeitigen Spielplatzes und Veräußerung des Areals Rathaus/Bauhof/Feuerwehr**

Investitionsausgaben nach Kostenschätzung: 1.465.168,18 € (ohne Ausgleichsstock)

#### **Variante 5:**

##### **Grundstückstausch mit dem Fürstlichen Haus von Waldburg-Wolfegg-Waldsee und Neubau eines Rathauses beim Hofgartenparkplatz**

- Tausch des Areals Bauhof/Feuerwehr/Rathaus Flst. 100, 3.654 m<sup>2</sup> gegen das Areal Hofgartenparkplatz zuzüglich eines Baugrundstücks für ein neues Rathaus mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Fläche beim Hofgartenparkplatz Teilfläche Flst. 107, rund 5.300 m<sup>2</sup> (siehe Anlage)
- Neubau eines Rathauses beim Hofgartenparkplatz für Verwaltung, Wolfegg Info und Kinderbücherei
- Das Areal Bauhof/Feuerwehr/Rathaus wird vom Fürstlichen Haus weiter entwickelt und einer Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss) zugeführt. Das Denkmal „Wolfegg Info“ bleibt erhalten, die anderen Gebäude, auch das derzeitige Rathaus, werden abgerissen und durch neue Gebäude ersetzt. Es entstehen 20-

25 % Wohnungen nach den Richtlinien des sozialen Wohnungsbaus (noch nicht endverhandelt).

- Das Fürstliche Haus erhält zusätzlich Baurecht auf einem Grundstück hinter den derzeitigen Gebäude Alttanner Str. 2 und 4 (Apotheke, Volksbank) zum Bau von zwei Mehrfamilienhäusern (2 Vollgeschosse + Dachgeschoss)
- Die Gemeinde Wolfegg erhält ein Aufgeld zum Tausch in Höhe von 457.000 € in zwei Raten (154.500 € mit Rechtskraft des Bebauungsplans, 302.500 € mit Auszug der Verwaltung)

Investitionsausgaben nach Kostenschätzung: 1.251.255,58 € (ohne Ausgleichsstock)

Im Übrigen wird auf das Gutachten des Büros Wurm und die Anlage „Gegenüberstellung der Kosten“ verwiesen.

### **Abwägung der Chancen und Möglichkeiten:**

#### **Variante 1:**

##### **Pro:**

- Im Verhältnis geringe Kosten

##### **Contra:**

- Raumprogramm kann nicht umgesetzt werden
- Wolfegg Info und Bücherei nicht barrierefrei
- weiterhin alte Bausubstanz; Kostenrisiko
- Interimslösung (Container) notwendig
- Schaffung von viel Verkehrsfläche
- Nutzung DG Wolfegg Info nicht möglich
- nicht Zukunftsfähig

#### **Variante 2:**

##### **Pro:**

- Raumprogramm wird eingehalten
- Barrierefreiheit wird erreicht

##### **Contra:**

- weiterhin alte Bausubstanz; Kostenrisiko
- Interimslösung (Container) notwendig
- Schaffung von viel Verkehrsfläche
- Verhältnismäßig hohe Kosten
- Zuordnung der EG Nutzungen nicht voll möglich

#### **Variante 3:**

##### **Pro:**

- 

##### **Contra:**

- praktisch nicht sinnvoll umsetzbar
- sehr hohe Kosten

#### **Variante 4:**

##### **Pro:**

- Raumprogramm erfüllt
- Gebäudetechnik auf neuestem Stand
- geringe Verkehrsflächen
- keine Interimslösung (Container) notwendig
- geringeres Kostenrisiko da planbar
- Schaffung einer modernen zukunftssicheren Verwaltung

##### **Contra:**

- Neubau Kinderspielplatz
- Standort nicht Ideal
- zukünftige Erweiterung nicht/schwer möglich

## Variante 5:

### Pro:

- Raumprogramm erfüllt
- Gebäudetechnik auf neuestem Stand
- geringe Verkehrsflächen
- keine Interimslösung (Container) notwendig
- geringeres Kostenrisiko da planbar
- Schaffung einer modernen zukunftssicheren Verwaltung
- Erweiterung des Ortszentrums, idealer Standort
- Hofgartenparkplatz kommt ins Eigentum der Gemeinde (Pacht derzeit 7.000 € p.a.)
- zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten Vorhanden
- sinnvolle Nachnutzung des Areals Rathaus/Wolfegg Info/Bauhof durch das Fürstliche Haus (wir kennen den Investor)

### Contra:

- Verlust der Schrebergärten

Wie im Planungsgutachten des Büro Wurm hinreichend dargestellt, ist es zwingend erforderlich bei den Verwaltungsgebäuden etwas zu unternehmen. Stichworte wie Barrierefreiheit, Brandschutz, Arbeitsschutz, Haustechnik, Datenschutz usw. ziehen sich wie ein roter Faden durch die Bestandsaufnahme der Gebäude Röttenbacher Str. 11 und 13. Wenn die Gemeinde Wolfegg ihre Aufgaben auch in Zukunft gut erfüllen möchte und am immer schwieriger werdenden Arbeitsmarkt als attraktiver Arbeitgeber für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter interessant sein möchte, dann ist es zwingend erforderlich auch zeitgemäße und den Vorschriften entsprechende Arbeitsplätze anbieten zu können.

Genauso wichtig ist es unseren Kunden, den Bürgerinnen und Bürgern, ein kundenfreundliches und barrierefreies Rathaus anbieten zu können. Schon heute wird es immer mehr zum Problem, dass keines unserer Verwaltungsgebäude barrierefrei ist. Menschen mit Gehbehinderungen oder Rollstuhlfahrer haben weder die Möglichkeit zu Amtsgeschäften ins Rathaus und die Wolfegg Info zu kommen, noch die Möglichkeit an Sitzungen des Gemeinderats teil zu nehmen. Dieser Zustand ist in Zeiten der Inklusion und Teilhabe nicht tragbar. Im Hinblick auf eine moderne Verwaltung, die auch das Thema E- Government und neue Medien, sowie die Vorschriften der EU - DSGVO ernst nimmt, benötigen wir dringend eine zeitgemäße Haustechnik die den Ansprüchen an ein modernes Büro genügt. Durch die Aufnahme der Gemeinde in das Landessanierungsprogramm erhalten wir momentan Zuschüsse für dieses Vorhaben. Sollten wir diese Chance verstreichen lassen, gibt es derzeit kein anderes Förderprogramm welches die Sanierung oder den Neubau eines Rathauses fördert. Dies würde bedeuten, dass dann alle anfallenden Kosten bei der Gemeinde Wolfegg verbleiben.

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile schlägt die Verwaltung vor Variante 5 umzusetzen. Mit diesem Weg bekommen wir ein neues Rathausgebäude, welches allen Anforderungen unserer Zeit entspricht. Wir kommen ins Eigentum des Hofgartenparkplatzes, welcher als zentraler innerörtlicher Parkplatz unglaublich wichtig für die Gemeinde ist und uns jährlich eine Pacht in Höhe von 7.000 € kostet. Das Rathaus würde, wenn man die mögliche zukünftige Entwicklung von Wolfegg anschaut, viel besser ins Zentrum rücken und wäre durch den großen Parkplatz hervorragend zu erreichen. Auf dem derzeitigen Areal Rathaus/Bauhof/Feuerwehr würden attraktive Wohnungen in zentraler Lage, auch im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus entstehen. Diese Entwicklung wäre für die Gemeinde aufgrund der anhaltenden Wohnungsnot sehr zu begrüßen.

### Finanzielle Auswirkungen

Je nach Variante, siehe Anlage.

### Beschlussvorschlag

**1. Dem Tauschgeschäft zum Tausch des Flurstücks Nr. 100 gegen ein Teilstück des Flurstücks 107 (Eigentümer Fürstliches Haus) wird zu folgenden Bedingungen zugestimmt:**

- Tausch des Areals Bauhof/Feuerwehr/Rathaus Flst. 100, 3.654 m<sup>2</sup> gegen das Areal Hofgartenparkplatz zuzüglich eines Baugrundstücks für ein neues Rathaus mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Fläche beim Hofgartenparkplatz Teilfläche Flst. 107, rund 5.300 m<sup>2</sup>
- Das Areal Bauhof/Feuerwehr/Rathaus wird vom Fürstlichen Haus weiter entwickelt und einer Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss) zugeführt. Das Denkmal „Wolfegg Info“ bleibt erhalten, die anderen Gebäude, auch das derzeitige Rathaus, werden abgerissen und durch neue Gebäude ersetzt. Es entstehen 20-25 % Wohnungen nach den Richtlinien des sozialen Wohnungsbaus (noch nicht endverhandelt)
- Das Fürstliche Haus erhält zusätzlich Baurecht auf einem Grundstück hinter den derzeitigen Gebäude Altanner Str. 2 und 4 (Apotheke, Volksbank) zum Bau von zwei Mehrfamilienhäusern (2 Vollgeschosse + Dachgeschoss)
- Die Gemeinde Wolfegg erhält ein Aufgeld zum Tausch in Höhe von 457.000 € in zwei Raten (154.500 € mit Rechtskraft des Bebauungsplans, 302.500 € mit Auszug der Verwaltung)

**2. Der Bürgermeister wird bevollmächtigt mit dem Fürstlichen Haus entsprechende Verträge abzuschließen.**

**3. Dem Neubau eines Rathauses auf dem Teilstück des Flurstücks Nr. 107 beim Hofgartenparkplatz wird zugestimmt (Variante 5)**

**4. Die notwendigen Planungen (Änderung des Bebauungsplans und Planung des neuen Rathauses) sollen zeitnah angegangen werden.**

Wolfegg, den 20.11.2018  
Protokollauszug: Kämmerei

## Gegenüberstellung der Varianten mit Fördergelder

### Variante 1

Anbau <50% Rathauses (45,6% NGF)

	Baukosten	Förderung			Grunderwerb	Gemeindeanteil
		51%	18%	Außenanlage		
Neubau	555.469,52 €	283.289,46 €				272.180,06 €
Bestandsbau	977.364,91 €	498.456,10 €				478.908,81 €
Außenanlage 1.733 m <sup>2</sup>	195.829,00 €			117.497,40 €		78.331,60 €
Möbliering	45.000,00 €					45.000,00 €
Sonstiges	102.661,16 €					102.661,16 €
	<b>1.876.324,59 €</b>	<b>781.745,56 €</b>	<b>- €</b>	<b>117.497,40 €</b>	<b>- €</b>	<b>977.081,63 €</b>
		ggfs. Ausgleichstock		10%		0,00 €
						100.000,00 €
						877.081,63 €

Veräußerungserlös Restfläche	3.654 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche Flst. 100
Fläche Rathaus_It. Büro Wurm	2.080 m <sup>2</sup>	
Veräußerungsfläche	1.574 m <sup>2</sup> x 150,00 €/m <sup>2</sup> =	236.100,00 €
Abbruchkosten	1.574 m <sup>2</sup> x 30,00 €/m <sup>2</sup> =	-47.220,00 €
Veräußerungsfläche bereinigt		<b>188.880,00 €</b>

**Verbleibende Investitionsausgaben (abzgl. Veräußerungserlöse)** **788.201,63 €**  
unter Berücksichtigung des Ausgleichstockzuschusses 688.201,63 €

### Variante 2

Anbau >50% Rathauses

	Baukosten	Förderung			Grunderwerb	Gemeindeanteil
		51%	18%	Außenanlage		
Neubau	1.396.233,17 €		251.321,97 €			1.144.911,20 €
Bestandsbau	646.407,80 €	329.667,98 €				316.739,82 €
Außenanlage 1.627 m <sup>2</sup>	183.851,00 €			110.310,60 €		73.540,40 €
Möbliering	45.000,00 €					45.000,00 €
Sonstiges	5.901,16 €					5.901,16 €
	<b>2.277.393,13 €</b>	<b>329.667,98 €</b>	<b>251.321,97 €</b>	<b>110.310,60 €</b>	<b>- €</b>	<b>1.586.092,58 €</b>
		ggfs. Ausgleichstock		10%		0,00 €
						162.329,59 €
						1.423.762,99 €

Veräußerungserlös Restfläche	3.654 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche Flst. 100
Fläche Rathaus_It. Büro Wurm	2.080 m <sup>2</sup>	
Veräußerungsfläche	1.574 m <sup>2</sup> x 150,00 €/m <sup>2</sup> =	236.100,00 €
Abbruchkosten	1.574 m <sup>2</sup> x 30,00 €/m <sup>2</sup> =	-47.220,00 €
Veräußerungsfläche bereinigt		<b>188.880,00 €</b>

**Verbleibende Investitionsausgaben (abzgl. Veräußerungserlöse)** **1.397.212,58 €**  
unter Berücksichtigung des Ausgleichstockzuschusses 1.234.882,99 €

### Variante 3

Verbindungsbau 69% der bestehenden Gebäude

	Baukosten	Förderung			Grunderwerb	Gemeindeanteil
		51%	18%	Außenanlage		
Neubau	1.067.529,67 €		192.155,34 €			875.374,33 €
Bestandsbau	977.364,91 €	498.456,10 €				478.908,81 €
Außenanlage	185.320,00 €	47.256,60 €		16.678,80 €		121.384,60 €
Möbliering	45.000,00 €					45.000,00 €
Sonstiges	111.462,40 €					111.462,40 €
	<b>2.386.676,98 €</b>	<b>545.712,70 €</b>	<b>208.834,14 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>1.632.130,14 €</b>
		ggfs. Ausgleichstock		10%		- €
						167.041,33 €
						1.465.088,81 €

Veräußerungserlös Restfläche	3.654 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche Flst. 100
Fläche Rathaus_It. Büro Wurm	2.080 m <sup>2</sup>	
Veräußerungsfläche	1.574 m <sup>2</sup> x 150,00 €/m <sup>2</sup> =	236.100,00 €
Abbruchkosten	1.574 m <sup>2</sup> x 30,00 €/m <sup>2</sup> =	-47.220,00 €
Veräußerungsfläche bereinigt		<b>188.880,00 €</b>

**Verbleibende Investitionsausgaben (abzgl. Veräußerungserlöse)**  
unter Berücksichtigung des Ausgleichstockzuschusses

**1.443.250,14 €**  
1.276.208,81 €

**Variante 4**  
Neubau

	Baukosten	51%	Förderung 18%	Außenanlage	Grunderwerb	Gemeindeanteil
Neubau	2.167.649,49 €		390.176,91 €			1.777.472,58 €
Außenanlage 953 m <sup>2</sup>	107.689,00 €			64.613,40 €		43.075,60 €
Möblierung	45.000,00 €					45.000,00 €
Sonstiges	- 211.500,00 €					- 211.500,00 €
	<b>2.108.838,49 €</b>	- €	390.176,91 €	64.613,40 €	- €	1.654.048,18 €
			ggfs. Ausgleichstock	10%		- €
						169.284,54 €
						1.484.763,64 €

Veräußerungserlös Restfläche 3.654 m<sup>2</sup> Gesamtfläche Flst. 100  
Fläche Rathaus\_It. Büro Wurm 2.080 m<sup>2</sup>

Veräußerungsfläche 1.574 m<sup>2</sup> x 150,00 €/m<sup>2</sup> = 236.100,00 €  
Abbruchkosten 1.574 m<sup>2</sup> x 30,00 €/m<sup>2</sup> = -47.220,00 €  
Veräußerungsfläche bereinigt 188.880,00 €

**Verbleibende Investitionsausgaben (abzgl. Veräußerungserlöse/Aufgeld Tauschvertrag)**  
unter Berücksichtigung des Ausgleichstockzuschusses

**1.465.168,18 €**  
1.295.883,64 €

**Variante 5**  
Neubau \_ Hofgarten

	Baukosten	51%	Förderung 18%	Außenanlage	Grunderwerb	Gemeindeanteil
Neubau	2.167.649,49 €		390.176,91 €			1.777.472,58 €
Grunderwerb 1.473 m <sup>2</sup> **					132.570,00 €	132.570,00 €
Außenanlage 600 m <sup>2</sup>	67.800,00 €			40.680,00 €		27.120,00 €
Möblierung	45.000,00 €					45.000,00 €
Sonstiges*	- 8.500,00 €					- 8.500,00 €
	<b>2.271.949,49 €</b>	- €	390.176,91 €	40.680,00 €	132.570,00 €	1.708.522,58 €
			ggfs. Ausgleichstock	10%		- €
						174.859,76 €
						1.533.662,82 €

\* Nebenrechnung zu Grunderwerb/Sonstiges

Abbruchkosten 1.574 m<sup>2</sup> x 30,00 €/m<sup>2</sup> = -47.220,00 €

Aufgeld fürstl. Haus wegen Grundstückstausch

(im Tauschvertrag enthalten Grundstück des Hofgartenparkplatz; Entfall jährl. Pacht von 7.000 €)

457.000,00 €

**Verbleibende Investitionsausgaben (abzgl. Veräußerungserlöse)**  
unter Berücksichtigung des Ausgleichstockzuschusses

**1.298.742,58 €**  
1.076.662,82 €

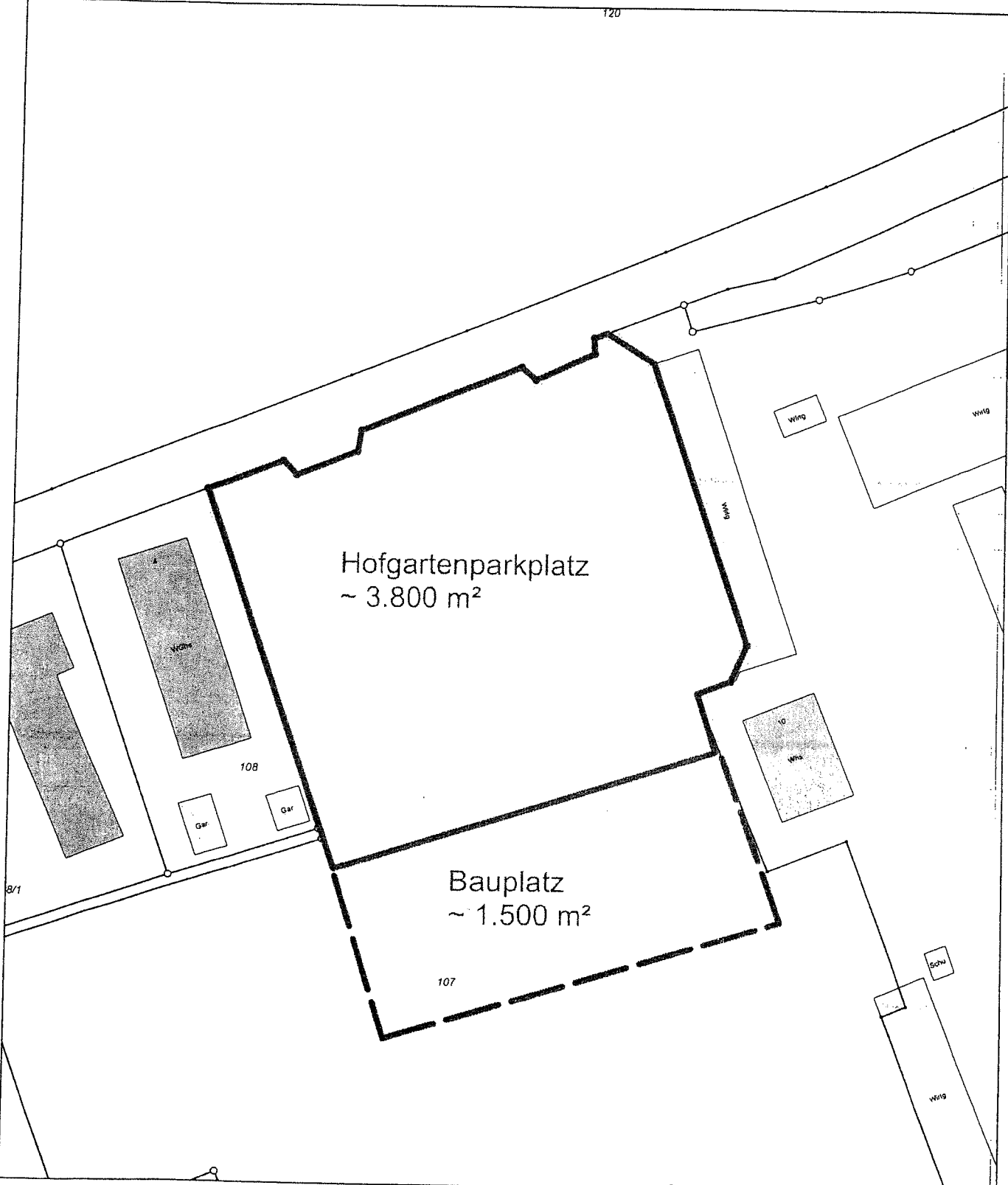
# Anlage "Hofgartenparkplatz" zu Top 5 05 28.11.2018

 **Wolfegg im Allgäu**  
Heilklimatischer Kurort

Gemeinde Wolfegg  
Rötenbacher Straße 11  
88364 Wolfegg  
Bearbeiter: Herr Hepp  
Telefon: 07527/9601 / 16  
E-Mail: a.hepp@wolfegg.de



## Bauplatzvariante Rathaus T.v.Flst. 107



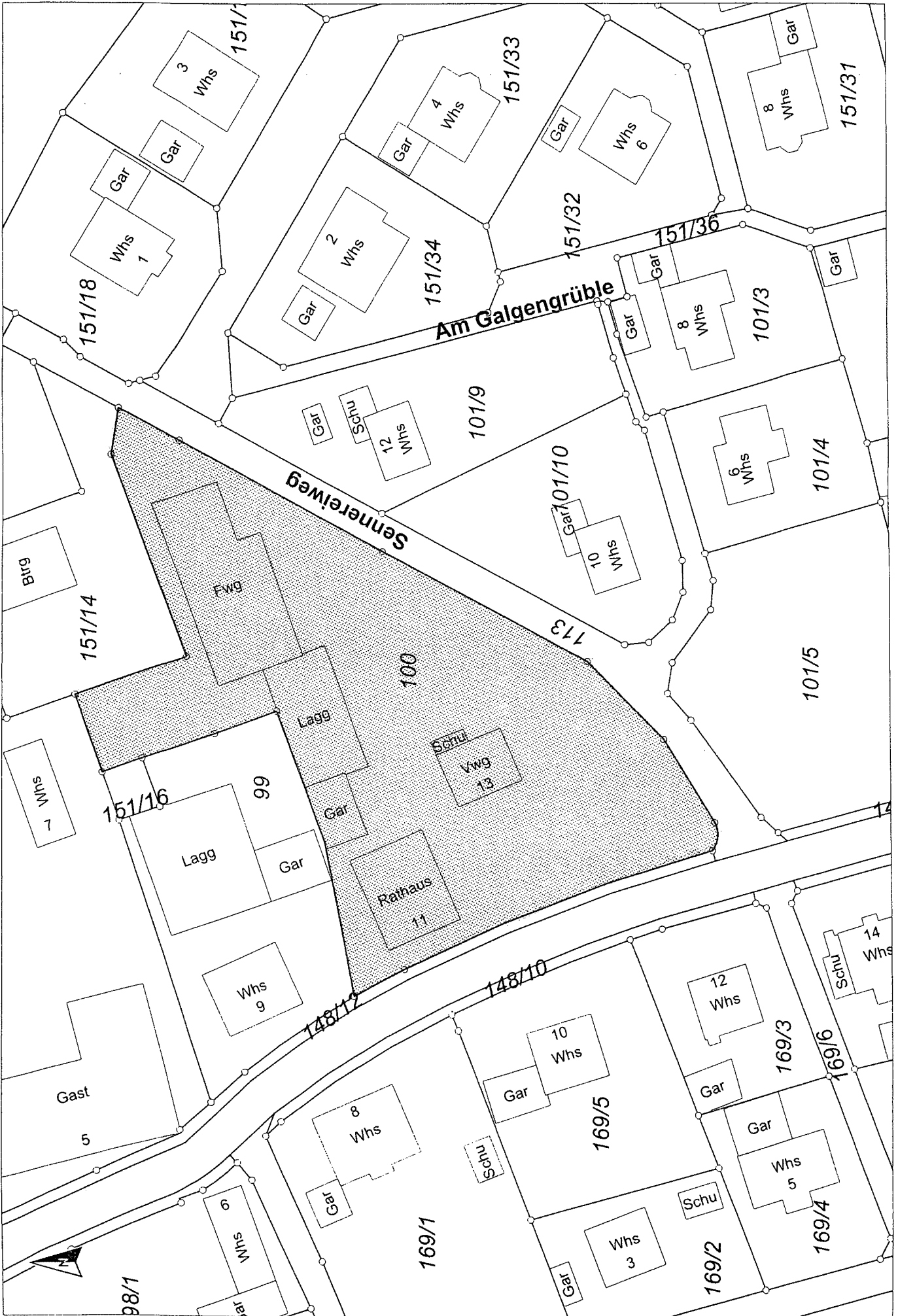
Maßstab 1:750  
Erstellt am 08.05.2018

Kein amtlicher Auszug. Vervielfältigung nicht gestattet.  
Kartengrundlage: Geobasisdaten, Copyright LGL BW (www.lgl.bw.de)  
AZ: 2851 9-3/1062, Stand 03.04.2016

Gemarkung: -  
Flur: -  
Flurstück: -  
Lage: -



Anlage „Areal Rothens“ in Top 505 28.11.18



Maßstab 1:500

Anlage zu Top 5 des 28.11.2018

Eingegangene Stellungnahmen aus der Bevölkerung

---

**Gesendet:** Donnerstag, 14. Dezember 2017 18:43

**An:** gemeinde

**Betreff:** z.Hd. Herr P. Müller bzw. Gemeinderat

Betr: Gemeinderatssitzung vom 11.12.2017

Sehr geehrter Herr Müller, sehr geehrte Gemeinderatsmitglieder,

In der letzte Gemeinderatssitzung wurde ich mit dem Wunsch einer Verbindung zwischen Rathaus und Wolfegg Info und die Notwendigkeit eines neuen Sitzungssaals (mit bis zu 40 Zuhörerplätze) überrumpelt.

Ich habe mir die Mühe gemacht im Gemeindeblatt vom 23.03.17 die Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Klausurtagung 2014 und 2017 nachzulesen.

Darin wird nicht erwähnt, dass bei der Klausurtagung den Anbau-Vorentwurf verworfen bzw. mit utopische Sonderwünsche ergänzt wurde.

Wie sollen die Zuhörer in der Gemeinderatssitzung Fragen stellen können, wenn sie die geänderte Bauwünsche (im Vergleich zum frühere Vorentwurf) nicht kennen?

Transparenz gegenüber die Bevölkerung sieht anders aus.

**Ich befürchte bei der geplanten Sanierung und Ausbau des Rathauses explodierende Kosten, welche die Gemeinde Wolfegg derzeit nicht tragen kann. Als Nebenprodukt werden alle mögliche Sonderwünsche realisiert. Diese Vermutung stützt sich auf folgende Punkte.**

- Eine Verbindung zwischen einem Standard- und einem denkmalgeschützten Gebäude ist schwierig und wird erfahrungsgemäß teurer als geplant.
- Ein Verkauf der Info ist mit einer Verbindung zum Rathaus nicht mehr als Einzelgebäude möglich

- Als Anforderungen für den Architektenwettbewerb scheint kein maximales Budget für die Sanierung festgelegt zu sein.
- Wird eine "Deckelung" der Kosten beschlossen, ist dieser nicht haltbar, wenn das Bauvorhaben fast fertig ist und nur noch der Brandschutz angepasst werden muss. Dann wird weiter gebaut.
- Die Kostenschätzung der Verwaltung über ca. 2 Millionen erscheint mir sehr hoch, weil der Umbau und die Sanierung der alten Schule - obwohl wesentlich größer - auch in diesem Bereich geschätzt wurde. Dieser Betrag wird die Bevölkerung sehr kritisch gegenüber stehen.
- Ich befürchte, dass die Verwaltung sich bei den Ausgaben durch die Zuschüsse beeinflussen lässt. Zuschuss verstehe ich als eine Art Rabatt. Wenn ich auf eine Großpackung Waschmittel 50% Rabatt bekomme, bedeutet das noch lange nicht, dass der Kilo-Preis dadurch günstiger ist als die Kleinpackung mit nur 10% Rabatt.
- Weshalb ist jetzt ein größerer Sitzungssaal notwendig obwohl nur 3-4 mal im Jahr ausgelagert werden muss?  
 Geschätzte Baukosten: min. 120 qm Sitzungssaal x 2.500 EUR/qm = 300.000 EUR (inkl. neue Bestuhlung und Ratstisch).  
 Für soviel Geld kann man für den gelegentlichen Mehrbedarf ein Saal mieten wobei dann keine Mehrarbeit für die Verwaltung entsteht.  
 Alternative: Im neue Feuerwehrhaus käme ein Seminarsaal, im neuen Weinlokal wird ein Saal vorhanden sein, In "der Post" und im Haus für Bürger und Gäste ist ein Saal.  
 Ein Saal zu mieten unterstützt die Gastwirtschaft im Dorf und nicht die Bauwirtschaft im Kreis oder Bundesland, außerdem bleiben die Kosten überschaubar.  
 Ein neuer Sitzungssaal braucht auch eine Beleuchtung, Beschallung und Projektionsmöglichkeit. Die voraussichtlichen Kosten dafür gehen in die Zigtausende.
- Könnte das Archiv nicht im Keller des Anbaus kommen? Kellerbauten können in der heutige Zeit dunkel, kühl, sauber und trocken sein. (Aufbewahrungsregeln für Antiquare Bücher)
- Können Sie mir die beiden Zuschussmöglichkeiten erklären? Bezieht sich die Höhe des Zuschusses auf die Grundfläche oder auf die Gesamt-Quadratmeter des Rathauses?
- Wohin soll eigentlich die Kinderbücherei gehen? Muss sie im Rathaus bleiben oder ist es nicht sinnvoller sie in der Schule unterzubringen?
- Wie viele Trauungen werden in der Gemeinde durchgeführt? Reicht dafür nicht ein kleiner Raum? Bei Sonderwünschen muss das Brautpaar eben ein anderen Saal mieten.

Ich möchte Sie bitten meine Bedenken an die Gemeinderäte/-innen weiter zu leiten und in den kommenden Diskussionen mit einzubeziehen.

Mit freundlichem Gruß und ein besinnliches Weihnachtsfest wünscht Ihnen,

---

## Müller, Peter

---

**Von:** Guler, Margit  
**Gesendet:** Montag, 25. Juni 2018 07:45  
**An:** Müller, Peter  
**Betreff:** WG: Stellungnahme Rathaussanierung/-neubau

**Gesendet:** Sonntag, 24. Juni 2018 20:23  
**An:** gemeinde  
**Betreff:** Stellungnahme Rathaussanierung/-neubau

Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

Vorerst vielen Dank für die Bereitstellung der ausführlichen Planungsunterlagen auf Ihrer Homepage zum Thema Rathaussanierung / -neubau. Gerne komme ich Ihrem Nachruf nach und möchte mich als langjähriger Bürger zur Planung und den Planungsvarianten äußern. Zuerst jedoch frage ich mich bei der Betrachtung der IST-Fotos, wie es zu einem so starken Verfall des Rathauses kam. Ich sehe dies als Zeichen dafür, dass die Gemeinde das Budget für jährliche Instandhaltung und Reparaturen zwingend etwas aufstocken sollte, um zukünftige Sanierungsstaus und somit erhebliche spätere Mehrkosten zu vermeiden.

### Planungsvorgehen

- Wirkt sehr durchdacht und sorgfältig durchgearbeitet
- Leider dominierende Kostensicht. Erfolg hängt meines Erachtens auch von Faktoren wie z.B. Risiken (Kosten, Akzeptanz der Bürger, ...) und Erweiterungsmöglichkeit ab
- Flächeneinsparpotenziale sehe ich, durch
  - Zusammenlegung des Sitzungssaals und des Besprechungsraum/Trauzimmer.
  - Umzug der Kinderbücherei in bestehende Gebäude (z.B. Grundschule, ggf. Kindergarten oder San Damiano)

### Variantenvergleich

- Variante 1 und 3 kommen für mich nicht in Betracht, weil entweder die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Barrierefreiheit und Brandschutz nicht voll erfüllt werden oder es für mich keinen Sinn ergibt die Gebäude zu verbinden und ich außerdem das Risiko einer Kostenexplosion als besonders hoch einstuft (Denkmalschutz)
- Variante 2:
  - Erwarteter Erlös für die Info scheint mir zu gering zu sein
  - Chancen: hohe Akzeptanz der Bürger (geringe Veränderung und Neubau etwas durch Info verdeckt) / Erweiterungsmöglichkeit (Nutzung Spielplatzareal, Bauhof/Feuerwehr-Gelände)
  - Risiken: höhere Kosten, um Gebäude architektonisch gut an Bestandsbau anzubinden
- Variante 4:
  - Chancen: Erweiterung durch Entfall des Spielplatzes möglich, Erfüllung der Anforderungen des Raumbuchs / Baulastenhefts ohne Einschränkungen
  - Risiken: geringe Akzeptanz (Abriss des alten Rathaus sehr wahrscheinlich, da Sanierung unwirtschaftlich / Verkleinerung des Spielplatzes)
- Variante 5
  - 100-200 TEUR als Erlös für den Grundstückstausch halte ich für unwahrscheinlich. Bei einer derart guten Lage nehme ich an, dass das Grundstück für den Neubau ohne Probleme einen Wert von 200-250 TEUR (250€/qm x 1000qm) hat, wenn nicht sogar mehr. Bei Variante 4 gehen Sie von einem Erlös von 220-280 TEUR für das jetzige Rathausgrundstück aus. Es ergibt sich somit nahezu ein Null-Summen-Spiel. Der Fürst ist als Geschäftsmann bekannt, ich halte es somit für unwahrscheinlich, dass er einen derartigen Deal eingeht, weil er sich dem Wert des Hofgartengrundstücks mit Sicherheit bewusst ist.
  - Info wird ohne Grundstück verkauft?
  - Chancen: Erweiterung des Zentrums, Erweiterungsflexibilität, Erfüllung der Anforderungen des Raumbuchs / Baulastenhefts ohne Einschränkungen
  - Risiken: geringe Akzeptanz (Abriss des alten Rathaus sehr wahrscheinlich, da Sanierung unwirtschaftlich / mögl. Widerstand wg. Entfall der Schrebergärten(Teil)), Kostensteigerung wg. höherer Anforderungen an das architektonische Bild des Gebäudes (besonders sichtbarer Gebäudestandort am Ortseingang), Verkaufserlös durch Flächentausch sehr unwahrscheinlich

### Fazit

Wenn die finanziellen Erlöse für den Grundstückstausch vom Fürsten mind wie angenommen schriftlich bestätigt werden und die angenommenen Kosten für den Neubau eine gewisse repräsentative Ausführung umfassen, halte ich Variante 5 aus Kosten-Nutzen-Sicht für die sinnvollste Lösung. Sollten hier jedoch keine Sicherheit gegeben werden können, tendiere ich zur Variante 2.

Hierbei handelt es sich ebenfalls um eine sehr gute Lösung bei deutlich geringerem Risiko der Kostensteigerung. Das Risiko einer noch höheren Verschuldung Wolfegg's möchte ich (nur für ein Rathaus) nicht eingehen.

Last but not least möchte ich Sie darum bitten, Im Falle einer Entscheidung für Variante 4 oder 5, keine Annahmen oder Versprechungen zu äußern, die das alte Rathaus angehen. Sie schaden sich damit nur selbst, wenn der Käufer sich z.B. tatsächlich dazu entscheidet das Gebäude abzureisen. Gehen Sie somit bei Ihrer Entscheidung besser vom worst-case-Szenario aus.

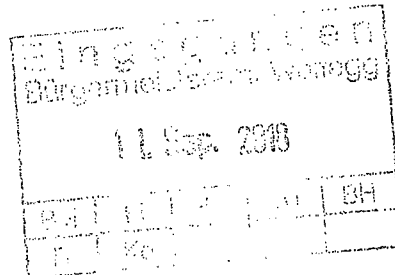
Vielen Dank für's Lesen meiner Stellungnahme und ich freue mich, wenn Sie meine Anregungen bei Ihrer Bewertung berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen,

10.09.2018

Gemeinde Wolfegg  
Herren und Damen  
Bürgermeister und Gemeinderäte

88364 Wolfegg



### Altes Schulhaus

Sehr geehrte Damen und Herren,

da ich seit mehreren Jahren Wolfegger Bürgerin bin und im alten Schulhaus einige Zeit mit dem Kirchenchor geprobt habe und von den Räumen und dem Treppenhaus begeistert war, meine Idee zu diesem schönen Gebäude mitten im Ortskern.  
Es sollte weiterhin für die Wolfegger Bürger von Nutzen sein.

1. Fensterreihe = Wolfegg Information

2. Fensterreihe = Bücherei und evtl. Jutz

Ober- und/oder Untergeschoss = Mietung/Nutzung Musikkapelle wie Proberaum, Noten- bzw Uniformraum usw. Vielleicht auch kleine Mietwohnung.

Raum für Seniorenclub und bei Bedarf für andere Gruppen oder Vereine. - Sprachen, Tanzen, Singen

Unterbringung für Besucher von Partnerschaftsgemeinden.

Natürlich genügend sanitäre Anlagen und kleine Küchenzeile.

Im großzügigen Treppenhaus Büchertauschregal, Schautafeln Wolfegger Vereine und Firmen, auch Nutzung evtl. für Musikduette und Trios, für die Bewohner von ASB umsonst.

Tiefgarage wäre gut für Besucher und Vermietung Bewohner Fischergasse 4 und andere, damit Autos von den Straßen weg sind.

Unbedingt auf Rückseite Anbau eines Aufzugs bis oben.

BH Museum?

Altes Rathaus stehen lassen weil schönes Haus und alte Wolfegg Info abreißen und zusätzliches Gebäude für Rathaus erstellen evtl. mit Übergang/Brücke zum alten Gebäude, damit die Angestellten ohne Probleme queren können.

So, das wär's, also ich finde meine Ideen gut und Sie?

Bitte keine Antwort, Sie werden schon die richtigen Entscheidungen treffen!

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

**Müller, Peter**

---

**Von:**

**Gesendet:**

Freitag, 14. September 2018 18:34

**An:**

Müller, Peter

**Betreff:**

Rathauspläne

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Müller! Nachdem ich 2x mir die Pläne im Sitzungssaal angeschaut habe, faforisiere ich Plan Nr. 1. Gegen einen Neubau sprechen die hohen Kosten, wo eh immer kein Geld da ist und dass schon wieder eine gtoße Fläche versiegelt werden soll. Das Rathaus bedarf einer sanierung, keine Frage, aber ist dazu wirklich ein teurer Neubau notwendig?

Wir sollten versuchen, das Beste aus der momentanen Lage zu machen und nur einen kleinen Anbau erstellen. Rathaus und Touristeninfo bilden eine schöne Einheit und werden dann sicher den Anforderungen gewachsen sein.  
Mit besten Grüßen

**Müller, Peter**

---

**Von:** Guler, Margit  
**Gesendet:** Montag, 8. Oktober 2018 09:52  
**An:** Müller, Peter  
**Betreff:** WG: Stellungnahme zum Umbau/Ausbau des Rathauses

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Gesendet: Freitag, 5. Oktober 2018 14:51  
An: gemeinde  
Betreff: Stellungnahme zum Umbau/Ausbau des Rathauses

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Müller, sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte,

überwiegend bin ich inhaltlich für die Variante 2, die im Rathaus aufgestellt ist.

Die Kinderbücherei könnte möglicherweise auch Räume der Grundschule beziehen. Die Grundschule könnte davon auch partizipieren.

Das Rathaus und die Wolfegg Information sollten in dem Außenbild erhalten bleiben. Auf keinen Fall die Wolfegg Information abreißen, da dieses schöne Gebäude die Gemeinde bestens repräsentiert.

Mit freundlichen Grüßen

---