

Sitzungsvorlage 2020/142

Verfasser:
Ortsverwaltung Taldorf, Rothenhäusler, Reinhard

Stand: 09.06.2020

Az.

Beteiligung:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement
Stadtkämmerei

Ortschaftsrat Taldorf	23.06.2020	öffentlich
-----------------------	------------	------------

Ortsmitte Bavendorf – Neues Rathaus mit Wohnungen
- Toiletten im Erdgeschoss
- Zustimmung zur Planung
- Nutzung des Sitzungs-/Bürgersaals

Beschlussvorschlag:

1. Der geänderten Planung – Anlagen 1 bis 3, nach der die Toiletten im Erdgeschoss, und nicht mehr im Untergeschoss, hergestellt werden, wird zugestimmt.
2. Für weitere Nutzungen des Sitzungs-/Bürgersaals wird die Anzahl der teilnehmenden Personen auf 90 Personen begrenzt; dies ist in den Bauantrag aufzunehmen.

Sachverhalt:

1. **Beschlusslage**
Ortschaftsrat und Gemeinderat haben im März 2020 beschlossen, dass an die Firma Josef Hebel GmbH und Co.KG Bauunternehmung
 1. rund 4.585 m² (ohne Flächen künftiger Dorfplatz und Fläche für Rathaus mit Wohnungen) von den Grundstücken in der Ortsmitte Bavendorf verkauft werden,
 2. mit dem Bau des neuen Rathauses für die Ortschaft mit geförderten Wohnungen mit den seinerzeit als Anlagen 2 bis 3 angefügten Auftrag und Leistungsbeschreibung und einem Gesamtpreis von 3.110.000 € beauftragt wird.

2. **Sachstand**
Seit der Entscheidung der Gremien für den Bau des Rathauses mit den Wohnungen arbeitet die Verwaltung mit dem Auftragnehmer und den Architekten an der Optimierung der Planung. Im Ortschaftsrat wurde im März folgende Anregung gemacht:
„Die Toilettenanlage im Keller halten wir für wenig sinnvoll, das wurde schon letztes Mal angesprochen. Können angrenzend an den Aufzug Toiletten im Außenbereich angebracht werden, so dass sie von außen und innen genutzt werden können?
Herr Bastin hatte in der Beratung eine wohlwollende Prüfung zugesagt. Den Architekten haben wir aus dieser Anregung aus dem Ortschaftsrat die Aufgabe gestellt eine Möglichkeit aufzuzeigen, mit der die Toiletten im Erdgeschoss untergebracht und auch autark von außen genutzt werden können werden.
Die Architekten haben in einem konstruktiven Planungsablauf eine Lösung aufgezeigt, die diese Forderungen erfüllt und insgesamt Verbesserungen für den Entwurf bringt.

3. **Planung**
In der Planung wurde folgende Änderungen vorgenommen:

Ebene U 1 (Untergeschoss)
 - Die Müllräume für die Wohnungen und das Rathaus befindet sich im Untergeschoss nahe Treppenhaus/Aufzug.
Ebene 0 (Erdgeschoss)
 - Die Toilettenanlage ist im Erdgeschoss (Ebene 0). Sie kann, auch wenn die Ebenen 0 und 1 (Saal und Verwaltung) geschlossen sind, von außen genutzt werden; der übrige Teil der Ebene 0 ist dabei nicht zugänglich.
 - Stuhllager und Teeküche für den Sitzungssaal sind an die nördliche Kopfseite des Saals gerückt; die Raumgrößen blieben weitestgehend gleich.
 - Die Teeküche für den Sitzungssaal kann auf kurzem Weg von außen angedient werden.
 - Der Geldautomat für die Raiba kann in einem separaten Raum neben dem Aufzug untergebracht werden. Der Geldautomat kann von außen genutzt und von innen (Treppenhaus) befüllt werden.
 - Der Aufzug wird zum Eckaufzug und kann damit direkt vom Foyer aus betreten werden.
 - Die Aufzugsänderung führte zu einer neuen Platzierung der Treppe zur Verwaltung. Die Eingangssituation im Foyer wirkt dadurch großzügiger.

Ebene 1 Verwaltung

- Der Aufzug öffnet direkt in den Flur der Verwaltung.
Durch diese Änderungen des Aufzugs und die Platzierung der Treppe haben Menschen mit und ohne Handicap den gleichen Weg zur Verwaltung. Die Treppe zu den Wohnungen muss für die Erschließung der Verwaltung nicht genutzt werden; sie ist allerdings der zweite bauliche Fluchtweg.
- Die neue Platzierung der Treppe zur Verwaltung verbessert die Anordnung und Qualität der Kombizone – sie erhält großzügig Tageslicht durch Fenster. Die Kombizone, an die das Trauzimmer anschließt, erhält damit Aufenthaltsqualität für die Bürger, die das Rathaus besuchen.
- Das Bürgeramt wurde ebenfalls direkt an die Kombizone angeordnet.
- Der Putzraum ist in Ebene 1; kurze Wege zu den Ebenen, die von diesem Raum aus versorgt werden.

Ebenen 2 und 3 (Wohnungen)

- Es gibt jetzt eine 4-Zimmer-Wohnung, und eine kleine Dreizimmerwohnung, geeignet für Alleinerziehende mit Kind.
- Die Wohnungsgrundrisse wurden angepasst, insbesondere hinsichtlich der Wohnungsgrößen.
- Die Wohnungen in Ebene 2 können barrierefrei gebaut werden.
- Alle, bis auf die 1-Zimmer Wohnung haben einen Abstellraum in der Wohnung.

Zusammen mit dem Auftragnehmer und den Architekten wird die Verwaltung die Planung weiter optimieren. Zum Beispiel:

- wird geprüft ob aus einer 2-Zimmerwohnung ein kleine 3-Zimmerwohnung gemacht werden kann,
- werden im Untergeschoss die Müllräume an das Müllkonzept der Stadt (Einzeleimer für die Haushalte) angepasst.

4. Weitere Nutzungen des Sitzungs-/Bürgersaals

Der Sitzungs-/Bürgersaals hat eine Grundfläche von rund 150 qm, zusätzlich ein großzügiges Foyer. Wenn im Saal alle denkbaren Veranstaltungen zugelassen würden, wären bei einer engen Reihenbestuhlung (Vorträge usw.) bis oder über 200 Personen möglich. Wird im Bauantrag keine Nutzungsbeschränkung von 199 Personen aufgenommen, würden die Anforderungen der VersammlungsstättenVO greifen.

Für die Ausschreibung des Projekts Ortsmitte Bavendorf wurde mit dem Leistungsprogramm von Ortschaftsrat und Gemeinderat beschlossen, dass

- der Sitzungssaal keine Versammlungsstätte werden soll und damit die VersammlungsstättenVO nicht angewendet werden muss,
- die Stellplätze für die Saalebene oberirdisch angelegt werden und
- zehn Stellplätze für die Wohnungen und Verwaltungsebene in der Tiefgarage ausgeschrieben werden.

Die Architekten haben bei der Weiterentwicklung der Planungen neben der Bestuhlung für Beratungen des Ortschaftsrats zwei weitere Bestuhlungsvarianten aufgezeigt. Beide weisen jeweils 90 Plätze aus. Auf diese Personenzahl beziehungsweise bis auf maximal 100 Personen sollte die Nutzung des Saals im Bauantrag begrenzt werden. Dann wären baurechtlich bei einem Mittelwert von einem Stellplatz für je 6 Besucher fünfzehn (bei 90 Personen) beziehungsweise siebzehn Stellplätze (bei 100 Personen) erforderlich. Da die Verwaltung mit

hoher Wahrscheinlichkeit bei Veranstaltungen nicht gleichzeitig belegt ist, könnte die Bauverwaltung wohl eine Doppelbelegung der fünf Stellplätze für die Verwaltung zulassen, dann wären für Saalebene zehn beziehungsweise zwölf Stellplätze herzustellen. Diese Anzahl an Stellplätzen sollte oberirdisch hergestellt werden können - in der Angebotsplanung wurden bereits sechs Stellplätze skizziert – allerdings alle mit direkter Zufahrt von der Oberzeller Straße. Nach der in Ravensburg üblichen Erschließung dürften an diesem Standort fünf Stellplätze angelegt werden können, die weiteren wären auf dem Dorfplatz nachzuweisen. Mehr sollten es nicht werden, wenn der Dorfplatz kein Parkplatz werden soll. In der Tiefgarage können Stellplätze für diese Nutzungen nicht nachgewiesen werden. Es wird eine geschlossene Bewohner-Garage; die Zufahrt ist nur mit Code-Karte ö ä., die den festen Nutzern zugeteilt werden, möglich.

Für die zehn, für Verwaltung und Wohnungen, ausgeschriebenen Stellplätze in der Tiefgarage wurde ein günstiger/wirtschaftlicher Preis angeboten. Es können jetzt auch die nach der vorliegenden Planung für diese Nutzungen baurechtlich notwendigen vierzehn Stellplätze zu diesem Angebotspreis in der Tiefgarage gekauft werden. Dieser Preis gilt aber nicht für baurechtlich notwendige Stellplätze der Saalebene; diese Stellplätze könnten nur zu den üblichen Tiefgaragenpreisen, die über 25.000 Euro je Platz liegen werden, gekauft werden.

Kosten und Finanzierung:

Anlage/n:

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Grundrissplan Ebenen 0 und 1 vom 05.06.2020 |
| Anlage 2 | Grundrissplan Ebenen 2 und 3 vom 05.06.2020 |
| Anlage 3 | Grundrissplan Ebene U 1 vom 05.06.2020 |