



Vorlage / Aktenzeichen

Beschlussvorlage SG31/079/2024 Aktenzeichen: 621-22

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss		öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Bürgersaal Günzenhausen: Vorstellung der aktualisierten Machbarkeitsuntersuchung			

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bauausschusses vom 02.05.2023 wurde davon berichtet, dass sich die Vereine in intensiven Gesprächen hinsichtlich eines Bau- und Betreiberkonzeptes für einen Bürgersaal in der Ortsmitte von Günzenhausen, auf privatem Grund, befinden. Es gab ebenfalls Überlegungen, dass die Gemeinde möglicherweise nicht Bauherrin wird, hierfür aber noch Fragen einer Bezuschussung bzw. Förderung geklärt werden mussten.

Um in der Sache einen Schritt weiterzukommen, wurde von den Vereinen gewünscht und durch den Bauausschuss beschlossen die bisherige, nicht genehmigungsfähige Machbarkeitsstudie zu überarbeiten. Dabei sollte die Erschließung überarbeitet und über den Wirtshof und Biergarten ermöglicht werden. Weiter sollte auch das Parken anders organisiert werden, sodass die erforderlichen Stellplätze am Wirtshof und am Friedhof nachgewiesen werden können. Unter Anbetracht der Signalisierung von einzelnen Vereinsvertretern, dass ein kleinerer Saal auch vorstellbar sei, sollte auch über die Reduktion der Größe des Saals und entsprechende Kosteneinsparung diskutiert werden.

Im Gegensatz zur alten Planung erfolgt nun die Erschließung über das Erdgeschoss bzw. über den Wirtshof über Treppen bzw. für die Barrierefreiheit auch über eine Rampe. Geparkt wird entsprechend jetzt nicht mehr an der Ringstraße, sondern am Wirtshof und am Friedhofsparkplatz. Durch die geänderte Erschließung musste sich auch in den Grundrissen einiges ändern, da sich der Hauptzugang nun im Erdgeschoss und nicht im Untergeschoss befindet. Das Untergeschoss spielt dabei nur noch eine untergeordnete Rolle. Das Foyer bzw. der Begegnungsraum sind nun im Eingangsbereich im Erdgeschoss angeschlossen und die Sanitäranlagen wurden ebenso ins Erdgeschoss verlegt. Im Untergeschoss befinden sich nur noch Technik- und Lagerräume. Eine Zufahrt für Bühnenbelieferung usw. soll nach wie vor über die Ringstraße möglich sein. Eine Parkmöglichkeit vor dem Saal im Untergeschoss ist nicht geplant, dafür aber eine Garage im Untergeschoss, die mit Garagentor verschlossen wird. Wenn nach einer Vorstellung Bühnentechnik oder Musik-/Medientechnik abtransportiert werden muss, kann die Beladung im Untergeschoss innerhalb der Garage mit geschlossenem Garagentor erfolgen, sodass keine Lärmbelästigung für die Nachbarn entsteht. Die Grundfläche des Untergeschosses ist im Vergleich zur alten Planung um ca. 80 m² kleiner geworden.

Auch der Saal im Erdgeschoss ist in der neuen Planung etwas kleiner geworden und hat nun eine Kapazität von nur noch 126 Plätzen bei Tischbestuhlung mit Bühne. In der alten Planung waren es noch 136 Plätze. Bei Tischbestuhlung ohne Bühne beträgt die maximale Kapazität nach neuer Planung 144 Plätze. Trotz Reduktion der Saalfläche und Entfall einer Treppe, hat sich allerdings die Grundfläche des Erdgeschosses sogar um paar wenig Quadratmeter vergrößert, da die Sanitäranlagen vom UG ins EG verlegt wurden.

Insgesamt ist durch die Überarbeitung das Gesamtgebäude etwas kleiner geworden. Leider spiegelt sich aufgrund der Preissteigerungen der letzten Jahre diese Größenreduktion in den geschätzten Kosten wieder. Statt der nach alter Planung geschätzten Kosten i.H.v. ca. 2,07 Mio. Euro brutto werden nun ca. 2,94 Mio. Euro brutto geschätzt. Da es sich um eine

Machbarkeitsuntersuchung handelt, wären hier noch ca. 20-30 % für Unsicherheit aufzuschlagen. Ebenso sind Sicherheiten für zukünftige Preissteigerungen nicht enthalten.

Mit dem Landratsamt und dem Ing-Büro Greiner wurden die Themen Immissionsschutz und der Stellplatznachweis erörtert. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Genehmigungsfähigkeit hergestellt werden kann. Was noch im Rahmen der weiteren Planungsaufarbeitung genau geprüft werden muss, sind die erforderlichen Abstandsflächen. Dies ist aufgrund der Hangsituation, im Rahmen der Erstellung einer Genehmigungsplanung genau zu prüfen.

Herr Architekt Peter Merz wird seine Planung in der Sitzung vorstellen.

Der Stand der intensiven Gespräche der Vereine hinsichtlich eines Bau- und Betreiberkonzeptes, sowie der Stand der Überlegungen die Bauherrschaft von der Gemeinde zu übernehmen, sind nicht bekannt.

Die Bauabteilung hat zwischenzeitlich hinsichtlich Fördermöglichkeiten Kontakt mit dem Geschäftsführer der LAG Mittlere Isar, Herrn Huss, aufgenommen. Herr Huss könnte sich Fördermöglichkeiten vorstellen, im Hinblick auf die Schaffung einer neuen Ortsmitte. Antragsteller für eine solche Förderung kann nicht die Gemeinde sein, sondern ein möglicher Verein, evtl. die GOD oder ein neu zu gründender Verein, der den Saal dann auch künftig betreiben wird. Hierzu sind noch weitere Gespräche zu führen.

Auswirkungen auf die Umwelt/ auf das Klima:

Die Errichtung eines neuen Gebäudes verursacht einerseits eine Versiegelung von Flächen und andererseits werden klimaschädliche Treibhausgase bei der Herstellung der Baustoffe und bei der Errichtung des Gebäudes freigesetzt.

Des Weiteren würde durch die Rodung der vorhandenen Hecke Lebensraum für Vögel und Insekten zerstört.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Voraussichtliche Kosten (gem. Angebot)	EUR
Kostenberechnung (gem. Leistungsverzeichnis der Ausschreibung)	EUR
Einsparung (-) / Mehrkosten (+) absolut in EUR	EUR
Einsparung (-) / Mehrkosten (+) in %	+%

Bisher wurden keine finanziellen Mittel für die Errichtung eines Bürgersaals in Günzenhausen, im aktuellen oder zukünftigen Haushalt vorhergesehen.

Sollte eine Umsetzung in etwa des vorgestellten Raumprogramms beschlossen werden, sind mittelfristig ca. 4 Mio. EUR zzgl. zukünftige Preissteigerungen in den Haushalt einzuplanen.

Die Kosten für die Voruntersuchungen (Machbarkeitsstudien, Baugrunduntersuchungen, ...) haben bisher ca. 34.000 € in Anspruch genommen.

Sonstige Auswirkungen:

Zusätzlicher Aufwand der Gemeindeverwaltung im Rahmen der Bauherrnaufgabe sowie im Rahmen der späteren Verwaltung und Unterhalt des Gebäudes.

Vorschlag zum Beschluss:

„Der Vortrag vom Architekten Peter Merz sowie die vorgestellte überarbeitete Machbarkeitsuntersuchung werden zur Kenntnis genommen.

Auf Basis der 2023 beschlossenen Prioritätsliste für Bauprojekte der Gemeinde und aufgrund begrenzter finanzieller Mittel, personeller Kapazitäten und anderer Projekte, die Pflichtaufgaben der Gemeinde darstellen, wird die Errichtung eines Bürgersaals in Günzenhausen zunächst zurückgestellt.

Die Verwaltung wird aber beauftragt, mit der GOD oder einem neu zu gründenden Verein ein mögliches Betriebs- und Baukonzept, unter Berücksichtigung möglicher Fördermittel, zu erarbeiten und wieder berichten.“