



Bürgermeisterbrief

Zusammenfassung der Informationsveranstaltung, am 25. Aug. 2021 zur „Neuen Ortsmitte“

Bonstetten, September 2021

*Sehr geehrte Bürgerinnen,
sehr geehrte Bürger,*

leider konnten Corona-bedingt nur 50 Personen an unserem Informationsabend teilnehmen, zu dem ich den Architekten Joel Harris und den vom Büro „Städtebau“ zuständigen Fachberater für Projektentwicklung und Fördermittelmanagement Herrn Antonius Janotta eingeladen hatte.

Damit Sie nun alle gleichermaßen über Ablauf und Inhalt der Informationsveranstaltung informiert sind, haben wir die getroffenen Kernaussagen sowie die gestellten Fragen und Antworten nachfolgend für Sie zusammengefasst:



Bild: Tobias Schertler

1. Einführung durch Bürgermeister Gleich

Elementare Grundlage für die Neue Ortsmitte ist eine mutige und wegweisende Entscheidung des Gemeinderats aus dem Jahr 2000. Damals erwarb die Gemeinde Bonstetten das Gelände der Schaller-Brauerei für rund 3 Mio. Euro. Ausgaben in dieser Größenordnung hatte die Kommune vorher noch nie getätigt. Aber es zeigte und bestätigte sich, dass dies eine zukunftsorientierte und werthaltige Entscheidung war. Die dafür aufgenommenen Verbindlichkeiten sind abbezahlt und wir können auf diesem Areal unsere Neue Ortsmitte gestalten. Auch heute stellt dies eine weitere mutige Entscheidung dar, mit der wir mit Blick auf die nächste Generation, einen bleibenden Wert für unser Bonstetten schaffen.

Unterstützt werden wir von der kommunalen Städtebauförderung, ohne deren Fördermittel die Umsetzung des Projektes nicht möglich ist. Der Fördergeber erwies sich stets als verlässlicher Partner, verlangt dafür aber eine konsequente und zielstrebige Umsetzung des Projektes. Unter diesen Voraussetzungen liegen die Förderzusagen derzeit bei fast 3 Mio. Euro.

2. Erläuterung des aktuellen Planungsstands durch Architekt Harris

Architekt Joel Harris stellt die Planung des dreigliedrigen Gebäudes mit Feuerwehr, Rathaus und Musikverein vor. Die Planung beruht auf dem hierzu im März 2021 vom Gemeinderat einstimmig gefassten Beschluss.

Die gesamte Nutzfläche des Gebäudes beträgt ca. 1.000 m² und gliedert sich wie folgt:

Rathaus (Bürgermeister und Sitzungssaal):	ca. 130 m ²
Gemeindesaal:	ca. 100 m ²
Musikproben und Veranstaltungsraum:	ca. 180 m ²
Feuerwehr:	ca. 550 m ²

Architekt Harris erläutert anschließend die Kostenplanung. Grundlage für die Kosteneinschätzung ist eine Analyse entsprechender Vergleichsobjekte und Berücksichtigung der aktuellen Marktanpassungsfaktoren. Anhand der daraus gewonnenen Zahlen und Daten ergibt sich, dass für ein öffentliches Gebäude in diesem Umfang mit den entsprechenden Freiflächen und Außenanlagen von etwa 5.000 m² ein Betrag von 9,5 Mio. Euro eine realistische Kostenschätzung darstellt. Schwankungen nach oben bzw. nach unten sind denkbar, aber nicht im Rahmen von mehreren Millionen. Architekt Harris spricht dann auch von seinem persönlichen Eindruck, den er bei seinem ersten Besuch in Bonstetten gewonnen hatte:

„Ein schöner Ort, dem jedoch die Mitte fehlt. Neben einem staubigen Parkplatz geht der gegenüberliegende Dorfplatz und Dorfpark etwas verloren. Das neue Mehrzweckgebäude mit entsprechenden Außenanlagen würden dem Ort ein Zentrum, ein attraktives Gesicht verleihen.“

3. Der Bürger hat das Wort

Aus dem Kreis der anwesenden Bürgerinnen und Bürger wurden folgende Fragen gestellt:

3.1 **Das Gebäude weicht in einigen Punkten vom Wettbewerbsergebnis ab. Ist dies zulässig bzw. nachteilig?**

Mit dem Fördergeber als auch mit der Architektenkammer wurde dies abgeklärt und nicht beanstandet.

3.2 **Wie hoch werden die jährlichen Nebenkosten für das Gesamtgebäude sein?**

Obwohl die Räumlichkeiten fast doppelt so groß sein werden wie im vorhandenen Haus, werden keine wesentlich höheren Kosten erwartet, da die Energieeffizienz eine deutlich höhere sein wird als im Bestandshaus.

3.3 **Warum wird ein weiterer Saal gebaut, obwohl schon ein Bürgersaal vorhanden ist?**

Mit diesem Raum können, in Verbindung mit dem Probenraum der Musikkapelle, größere Veranstaltungen, wie z. B. Konzerte und Theater in Bonstetten angeboten werden, die bisher ausgelagert werden mussten bzw. nicht angeboten werden konnten. Zudem erhalten wir hierfür Fördergelder.

3.4 **Warum ist das Erdgeschoss 4m hoch?**

Diese Höhe ist für eine gute Akustik im Proben- und Veranstaltungsraum notwendig. Zudem ist bei einer Veranstaltung eine Bühne teilweise bis zu 1m hoch und auch für die Bühnenbeleuchtung ist ein Maß von etwa 1m zu berücksichtigen.

3.5 **Wie wurde der Flächenansatz für die einzelnen Räumlichkeiten ermittelt?**

Hierzu gingen diverse Besprechungen mit den Vereinen und der Bürgerschaft sowie entsprechende Erörterungen im Gemeinderat voraus.

3.6 **Kann auch kleiner gebaut werden?**

Hierzu müsste das Projekt von Grund auf neu gestaltet werden und es müsste dann entschieden werden, was weggelassen wird. Von Bedeutung ist hierbei, dass die Gewährung der öffentlichen Fördermittel u. a. davon abhängt, dass das Ergebnis des Architekten-Wettbewerbs entsprechend umgesetzt wird.

3.7 **Gibt es Einsparmöglichkeiten, wie z. B. ein begrüntes Flachdach auf der Feuerwehrgarage oder statt zwei Treppenhäusern nur eines?**

Ein Flachdach auf dem Nebengebäude passt architektonisch mit dem Giebeldach des Hauptgebäudes nicht zusammen. Auf ein zweites Treppenhaus kann aus Gründen des Brandschutzes nicht verzichtet werden.

3.8 **Warum wird die angrenzende Gewerbehalle nicht abgerissen?**

Aktuell stehen noch die daraus der Gemeinde zufließenden hohen Mieteinnahmen im Vordergrund. In ca. 5 Jahren wird die Situation erneut geprüft werden. Zudem wird das vorgelagerte neue Gebäude die Gewerbehalle verdecken.

4. Kosten/Finanzen

Folgende Fragen wurden zu diesem Themenbereich gestellt:

4.1 **Was ist in den Baunebenkosten mit 1,8 Mio. Euro enthalten?**

Sämtliche Kosten für Architekten, Fachplaner und Gutachter

4.2 **Sind die Gesamtkosten mit 9,5 Mio. Euro in Stein gemeißelt?**

Der Betrag basiert auf Kenngrößen und Vergleichswerten, also einer fachspezifischen Kostenschätzung. Abweichungen können sich ergeben, aber nicht im Millionenbereich.

4.3 **Können beim Rathausverkauf in der Bahnhofstraße wirklich 750.000 Euro erzielt werden?**

Ja, der Marktwert ist nach aktuellen Immobilienpreisen sehr wohl erzielbar. Es gibt zudem Vergleichsobjekte.

4.4 **Kann sich die Gemeinde auch weitere anstehende Pflichtaufgaben, wie z.B. Investitionen in die Sanierung des Kanal- und Wassernetzes, Radweg zum Peterhof und Schulerweiterungsbau leisten?**

Ja, zum einen sind nach wie vor Rücklagen vorhanden und zum anderen stehen auch die jährlichen Einnahmen aus dem Haushalt zur Verfügung. Wenn alle Stricke reißen sollten, bleibt noch die Aufnahme eines Darlehens, wie das viele andere Gemeinden in der Vergangenheit auch praktizierten. Außerdem besitzt die Gemeinde Bonstetten noch Acker- und Baulandflächen im Wert von ca. 1 Mio. Euro.

4.5 **Kann das Bauvorhaben auch mit 6,2 Mio. Euro umgesetzt werden?**

Eindeutig nein. Dies liegt nicht nur an den aktuell gestiegenen Baukosten, auch aktuelle Referenzobjekte zeigen einen deutlich höheren Ansatz. Nur wenn ganze Gebäudeteile, also entweder Rathaus, Feuerwehr oder Musikverein gestrichen werden, ist eine geringere Summe denkbar. Dies ist jedoch höchst riskant, denn der Fördergeber will das Ergebnis des bereits bezuschussten Architektenwettbewerbs verwirklicht sehen. Weichen wir hiervon zu sehr ab, steigt die Städtebauförderung sehr wahrscheinlich aus, d. h. wir verlieren ca. 2,5-3,0 Mio. Euro. Es besteht die Gefahr, dass wir dann ein halb so großes Haus für 6,2 Mio. Euro ohne Fördermittel bauen müssen, anstatt ein komplettes Gebäude für 9,5 Mio. Euro abzüglich 3 Mio. Euro Förderung = 6,5 Mio. Euro

5. Abschluss/Zusammenfassung

Zum Ende der Veranstaltung bedankte sich Bürgermeister Gleich bei den Herren Joel Harris und Antonius Janotta, sowie bei allen anwesenden Bürgerinnen und Bürgern für die rege Diskussion und Beteiligung.

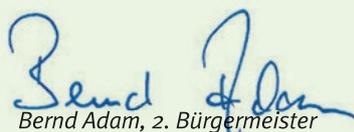
Bürgermeister Gleich schloss die Veranstaltung mit der Frage:

Was bringt uns die „Neue Ortsmitte“?

- ▶ Gebäude /Freifläche /Außenanlage für die nächste Generation → 30-50 Jahre
- ▶ Ein repräsentatives Zentrum für alle BonstetterInnen
- ▶ Treffpunkt für alle: Kinder /Jugend /Erwachsene /Senioren
- ▶ Veranstaltungsort für vielerlei Feste /Feiern /Kultur /Konzerte

Ihre Bürgermeister


Anton Gleich, 1. Bürgermeister


Bernd Adam, 2. Bürgermeister



Gemeinde Bonstetten

Bahnhofstr. 4
86486 Bonstetten

Telefon: 08293/909400
Telefax: 08293/909500

E-Mail: gemeinde@bonstetten.de
www.bonstetten.de