

Gemeinderatsdrucksache Nr. 71/2020

Beratungsfolge	Datum		
Bauausschuss	14.07.2020	Vorberatung	nichtöffentlich
Gemeinderat	28.07.2020	Beschlussfassung	öffentlich

Bürgerservice in den Rathausarkaden und Rathausneubau
Machbarkeitsstudie

Bezug

GR-Drucksache 31/1/2020

Anlagen

1. Stellungnahme vom Landesamt für Denkmalpflege vom 03.06.2020
2. Angebot für die Betreuung eines städtebaulichen Wettbewerbs

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt von den Ausführungen Kenntnis und beauftragt die Verwaltung die weiteren, erforderlichen Schritte entsprechend der aufgezeigten Machbarkeitsstudie einzuleiten. Dies betrifft im Einzelnen folgende Maßnahmen:

1. Der Beauftragung des Architekturbüros Dieter-Ulrich Rehm, Pfullingen, mit den erforderlichen Planungsleistungen für die Umsetzung **Bürgerservice in den Rathausarkaden** auf der Grundlage der HOAI wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung beauftragt ARCHITEKTUR 109 mit der Verfahrensbetreuung für einen **Planungswettbewerb Rathausneubau** auf der Grundlage des in der Machbarkeitsstudie aufgezeigten Masterplans und des vorliegenden Angebots (siehe Anlage 2)
3. Der Erhöhung der Planungsrate im Nachtragshaushalt 2020 für die Durchführung eines Planungswettbewerbs um 50.000 € auf insgesamt 100.000 € wird zugestimmt. Die Finanzierung erfolgt im Nachtragshaushalt 2020.

Fink

stv. Bürgermeister

Finanzierungsübersicht:

Finanzielle Auswirkungen auf den Haushaltsplan: Ja
 Nein

Bemerkungen: Kostenrahmen / Kostenschätzung / Kostenberechnung etc.

GESAMTKOSTEN der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)
50.000 € (HH 2020)	(siehe unten)	€

Die Maßnahme ist im Haushaltsplan unter

der Investitionsnummer	I-1124-014
der Kostenstelle/Kostenträger/ Sachkonto	
bzw. im Budget	

mit einem Ansatz von 50.000 € (HH2020) veranschlagt.

Ausreichende Mittel sind vorhanden
 nicht vorhanden (ÜPL / APL)

Finanzierung Über-/außerplanmäßige Ausgaben:

Betrag	Deckung über KST/KTR/SK	<input type="checkbox"/> Mehreinnah. <input type="checkbox"/> Wenigerausg.	Erläuterungen
50.000 €			Nachtragshaushalt

Bei Maßnahmen des Finanzhaushalts zusätzlich:

Kalkulatorische Kosten:

Die dargestellte Maßnahme hat unter Berücksichtigung der nachfolgenden Annahmen Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt.

Angenommene Nutzungsdauer (ND): 40 Jahre -> jährl. AfA-Satz: 2,5 Prozent
Kalk. Zins = (Buchwert 01.01. + Buchwert 31.12.) x 0,5 x Zinssatz 3,5 %

	Jahr der Investition	Jahr der Investition + 1	Jahr der Investition + 2	Jahr der Investition + 3
Abschreibung	€	€	€	€
Kalk. Zinsen	€	€	€	€

Sachverhalt

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26. Mai 2020 als Grundlage für die weitere Beratung im Gremium folgenden einstimmigen Beschluss gefasst:

In den Rathausarkaden wird eine Verwaltungseinheit (Bürgerbüro) eingerichtet. Die im Haushaltsplan eingestellte Planungsrate wird mit erster Priorität zur Planung des Bürgerbüros in den Rathausarkaden verwendet.

Eine interne Arbeitsgruppe erarbeitet eine Vorplanung für die Nutzung des kompletten Erdgeschosses im Rathaus II (derzeit Archiv und Lagerräume) sowie für einen Rathausan- bzw. -neubau in Richtung Klemmenstraße.

(siehe auch Niederschrift der nö Sitzung des Gemeinderats am 26. Mai 2020)

A. Bürgerservice in den Rathausarkaden

Bürgerservice (auch Bürgerbüros, Bürgeramt oder Bürgerdienste) sind Einrichtungen der Kommunalverwaltung, in der publikumsintensive Dienstleistungen barrierefrei für die Bürger an einer Stelle zusammengefasst sind. Ziel solcher Einrichtungen ist es, die Verwaltung effizienter und kundenorientierter zu gestalten. Zunehmend werden bürgernahe Leistungen auch auf Serviceportalen angeboten. Diese ermöglichen zusätzlich zum Bürgerservice vor Ort eine digitale Kommunikation von Bürgern mit der Verwaltung.

Das Konzept

Das ideale Konzept für eine Bürgerserviceeinheit heißt: zahlreiche städtische Dienstleistungen unter einem Dach, bei erweiterten Öffnungszeiten und kurzen Wartezeiten in angenehmen Ambiente.

Die Aufgaben

Die Palette der typischen Aufgaben reicht von Aufgaben des Einwohnermeldeamtes, insbesondere der Bearbeitung von Ausweisen und Pässen, Renten und Sozialamt, Anlaufstelle von Eltern z.B. die Beantragung von Elterngeld, Bußgeldstelle, Serviceleistungen z.B. die Ausgabe von gelben Säcken u.v.m.

Das Personal

Ziel einer Bürgerserviceeinheit ist es, dass jeder Mitarbeiter/in alles kann um damit Wartezeiten und Bearbeitungszeiten zu verkürzen. Dienstleistung steht eindeutig im Fokus einer solchen Einrichtung. Um die Aufgaben bewältigen zu können sollten bis zu 6 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die Räumlichkeiten

Die technischen Regeln für Arbeitsstätten, insbesondere die barrierefreie Gestaltung von Arbeitsplätzen sind bei der Neuplanung einer Bürgerserviceeinheit einzuhalten bzw. zu berücksichtigen. Dies betrifft v.a. die Grundflächen von Arbeitsräumen, die Bewegungsflächen für die Mitarbeiter/innen am Arbeitsplatz, und die Flächen für Verkehrs- und Fluchtwege. Diese Anforderungen an die erforderlichen Bewegungsflächen sind auch für einen reibungslosen „Kundenverkehr“ zwingend zu gewährleisten. Der Bürgerservice findet in erster Linie im sogenannten Front-Office-Bereich statt. Weiterhin ist es notwendig einen Back-Office-Bereich zu schaffen um sensible Themen z.B. Rentenantrag bearbeiten zu können.

Grundrissvorschlag für eine Bürgerserviceeinheit

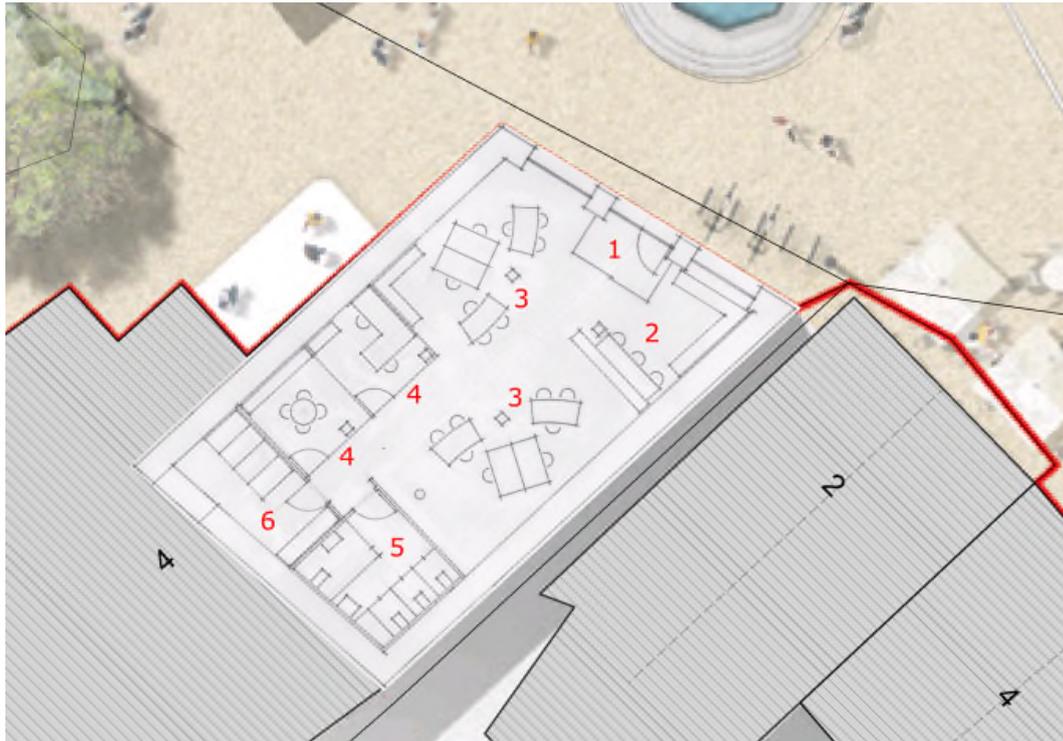


Abbildung 1

Angabe zur Nutzung und Fläche

1. Windfang 5,5 m² mit automatische Öffnung für bestehenden Eingang und den Durchgang (Schiebetür)
2. Wartebereich 16 m² mit 3 „Bürgerarbeitsplätzen“ und Anmeldesystem z.B. über Wartenummern
3. Frontoffice-Bereich mit insgesamt 4 AP und 70 m² (inklusive Bewegungsflächen)
4. Backoffice-Bereich mit insgesamt 2 AP (ein fester und ein variabler AP) mit 28,5 m²
5. Sanitärbereich mit 1 barrierefreien WC und 3 WC für Bürger | Personal mit 17 m²
6. Archiv | Personalküche mit 14 m²

Würdigung

Festzuhalten ist, dass nicht alle Aufgaben des Amtes 30 (Ordnungs- und Sozialamt) in den Rathausarkaden (Gebäude Marktplatz 4, Rathaus II) untergebracht werden können. Dies betrifft v.a. kommunale Aufgaben aus dem sozial-, jugend- und wohnungspolitischen Bereich. In diesem Zusammenhang ist ein **Masterplan** zu erarbeiten, der den ganzen Erdgeschoßbereich von Rathaus II und den angedachten **Rathausneubau** beinhaltet.

Um die Planung zu konkretisieren und zur Aufstellung eines Kostenplanes wird von der Verwaltung vorgeschlagen das Architekturbüro Dieter-Ulrich Rehm mit den hierzu erforderlichen Planungsleistungen auf der Grundlage der HOAI zu beauftragen.

B. Rathausneubau

Mit dem Abschlussbericht für die Organisationsuntersuchung (Kernverwaltung) vom 15. Mai 2020 hat Herr Dr. Malcher seine gutachterlichen Empfehlungen zur künftigen Aufbauorganisation und für die strategische Ausrichtung der Stadtverwaltung Pfullingen dem Gemeinderat, der Verwaltungsspitze und dem Personalrat vorgestellt. Diese strategische Neuausrichtung mit Beigeordnetem, Fachbereichen und Teams wird in unseren „altehrwürdigen“ und v.a. nicht barrierefreien Gebäuden in der Umsetzung an ihre Grenzen stoßen. Daher ist ein zeitnaher Rathausneubau mit „teamfähigen“ und barrierefreien Arbeitsplätzen die Grundvoraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung der Organisationsänderung, aber auch für eine moderne **Stadtverwaltung** als Servicepartner für Bürger und Wirtschaft.

Untersuchungsraum



Abbildung 2

Der Untersuchungsraum für einen Rathausneubau fokussiert sich auf den Bereich hinter dem Rathaus II, im Eckbereich von Gries- und Klemmenstraße. Die Überlegungen, Teile vom Flurstück 113/1 (Kirchstraße 4, Rössle) in den Untersuchungsraum mit aufzunehmen werden aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalschutz nicht weiterverfolgt (siehe dazu Anlage 1). Der Erhalt der Hofanlage im derzeitigen eigentums- und bautechnischen Zustand ist in der Abwägung höher zu bewerten. Unabhängig der Stellungnahme ist eine Vergrößerung des Untersuchungsraums flächenmäßig auch nicht zwingend erforderlich.

Umgang mit dem Gebäudebestand im Untersuchungsraum

Die gelb dargestellten Gebäude (Griesstraße 5 und Garage bei Klemmenstraße 5) bzw. Gebäudeteile (Marktplatz 4 Archivanbau) werden im Zusammenhang mit dem Rathausneubau abgerissen. Das dunkelgrau dargestellte Gebäude (Klemmenstraße 3) ist denkmalgeschützt und daher zu erhalten.



Abbildung 3

Rathausneubau Untergeschoss

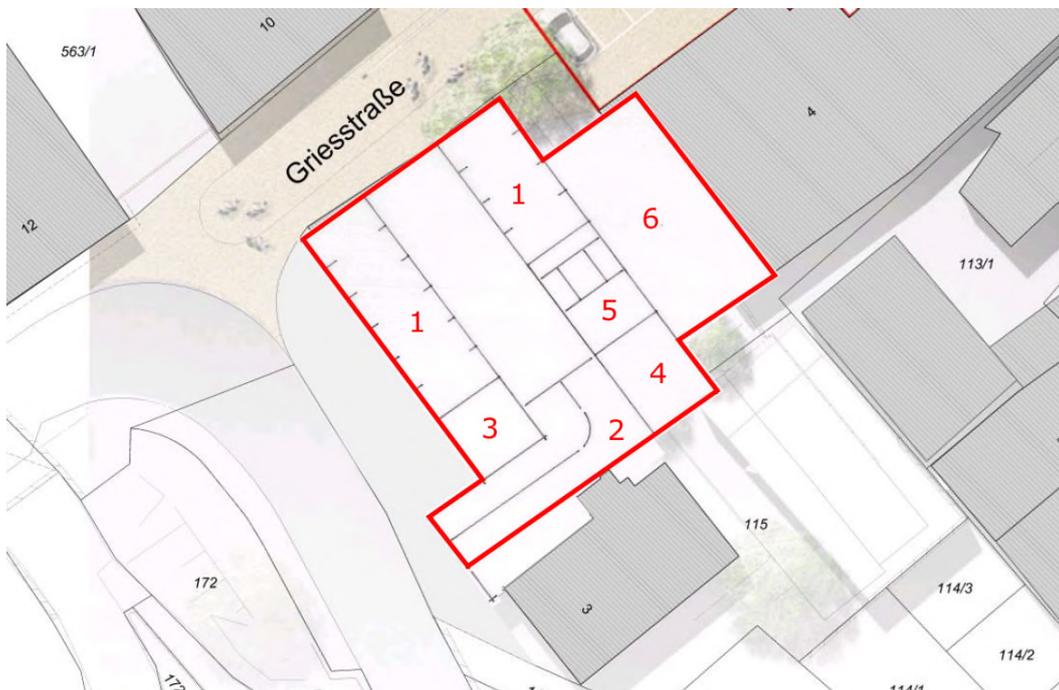


Abbildung 4

Angabe zur Nutzung und Fläche im Untergeschoss

1. Tiefgarage mit 10 Stellplätzen
2. Rampe 10%
3. Fahrradraum mit 30m²
4. Technikraum mit 40m²
5. Treppenhaus | Aufzug | Flur
6. Archivräume mit 140m²

Rathausneubau Erdgeschoss

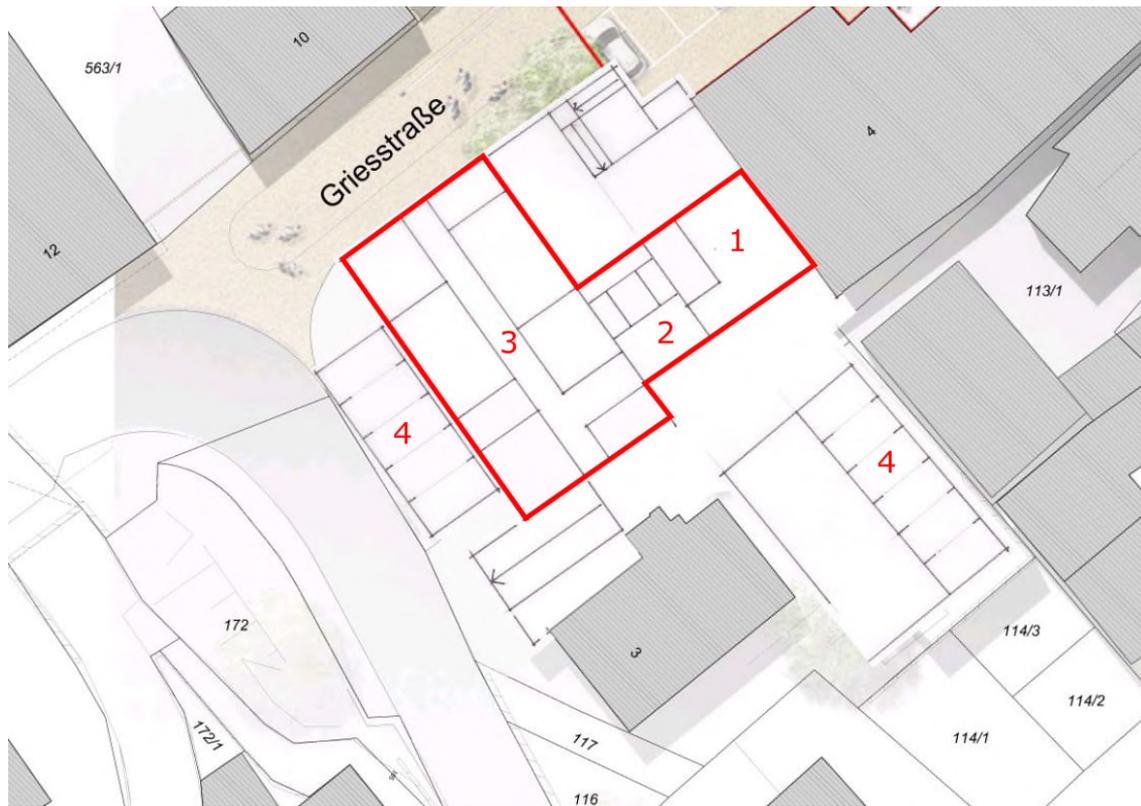


Abbildung 5

Angabe zur Nutzung und Fläche im Erdgeschoss

1. Eingang | Empfang mit 70m²
2. Treppenhaus | Aufzug | Flur
3. Verwaltungstrakt mit 270m²
Büroeinheiten | Besprechung | WC-Anlagen | Aufenthaltsraum
4. Stellplätze für Besucher

Raumübersicht EG | 1.OG | 2.OG (insgesamt)

42 Arbeitsplätze in variablen Büroeinheiten
3 WC-Anlagen
1 Besprechungsraum

Raumübersicht Dachgeschoss

1 Sitzungssaal
1 Besprechungsraum | Fraktionszimmer
1 WC-Anlage

Parkierung

11 Besucherstellplätze

C. Masterplan

Zielsetzung

Zielsetzung des Masterplans ist eine baulich-räumliche Lösung, die einerseits unverzichtbare Bausteine der städtebaulichen Konzeption – wie Raumbildung, öffentliche Räume, Nutzungszonierung und Flächenbedarfe – festlegt, andererseits aber noch genügend Gestaltungsspielräume für weitergehende Überlegungen lässt.

Aufgrund der bestehenden Beschlusslage ist eine Verwaltungseinheit (Bürgerservice) in den Rathausarkaden als Bauabschnitt I mit erster Priorität einzurichten. Aus Sicht der Verwaltung stellt sich ergänzend der Rathausneubau als Bauabschnitt II mit durchgängiger Barrierefreiheit für Bürger, Mitarbeiter und Gemeinderat als eine der wichtigsten Zukunftsaufgaben dar, dies wird vor allem im Hinblick auf die anstehende strategische Neuausrichtung der Verwaltungsorganisation gesehen.

Zwischen Bauabschnitt I und II entsteht ein räumliches (erdgeschossiges) Vakuum mit Potential für die Ausweitung des Bürgerservice, v.a. mit kommunalen Aufgaben aus dem sozial-, jugend-, wohnungspolitischen aber auch touristischen Bereich. Verlagerungen im Rahmen einer Rochade ermöglichen auch ein Nutzungsangebot mit Touristinfo bzw. i-Punkt und einem gastronomischen Angebot, wie z.B. einem Bäckerei-Café direkt am neugestalteten Marktplatz (siehe dazu Abbildung 6 und 7).

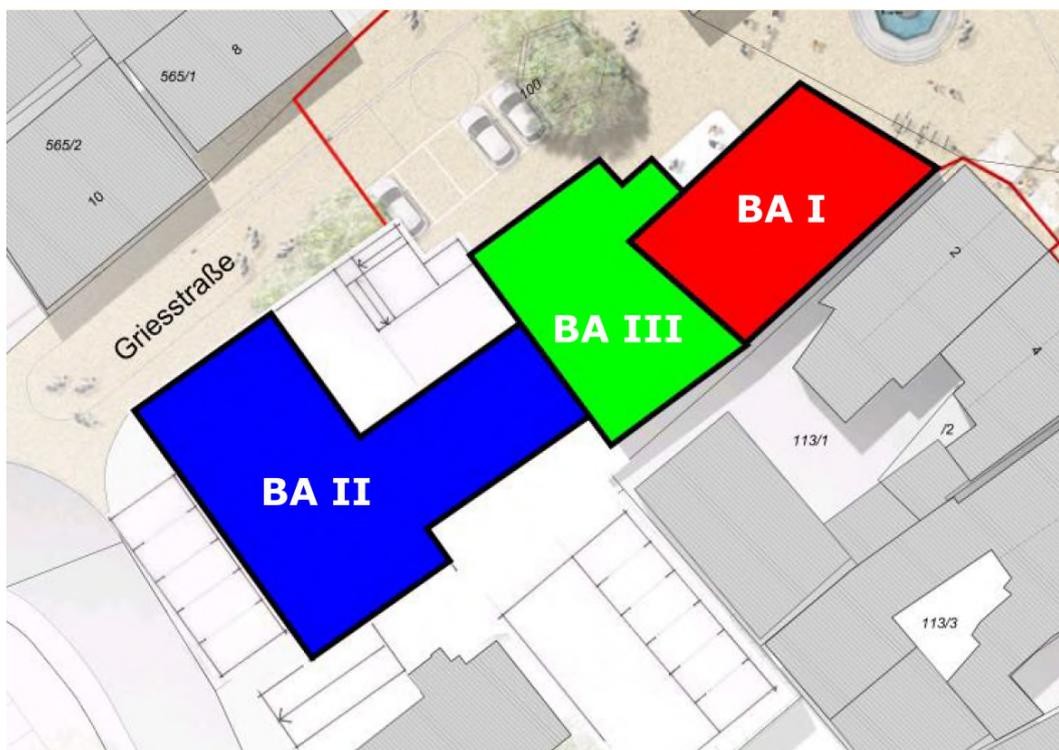


Abbildung 6

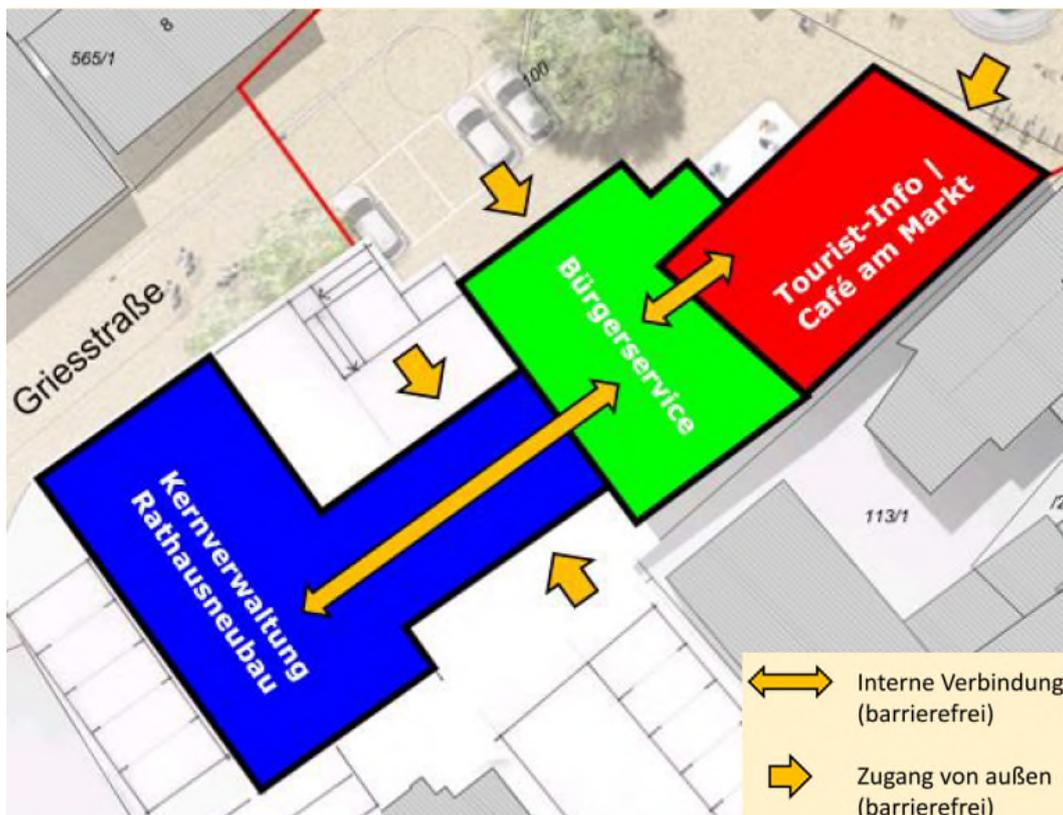


Abbildung 7

Architektenwettbewerb

Der Architektenwettbewerb stellt ein einzigartiges und damit beispielgebendes Erfolgsmodell dar. Die unbestreitbaren Vorteile eines Leistungswettbewerbs zur Auswahl des geeigneten Architekten für die Planung einer individuellen Bauaufgabe sind seit Jahrhunderten ein effizientes Verfahren für Bauherren.

Der Nutzen bleibt dabei nicht auf die Architekturauswahl beschränkt. Der Wettstreit der Architekten untereinander im Rahmen von Wettbewerbsverfahren und die dabei vorhandene Konkurrenz erzeugen bestmögliche Qualität für das zu planende Projekt im Interesse des Bauherrn. Diese Qualität ist aber gleichzeitig für die Wirkung von Gebäuden in der Öffentlichkeit verantwortlich und bildet damit den Grundstein für das, was die Allgemeinheit als Baukultur bezeichnet. Die Durchführung von Wettbewerben erfolgt somit sowohl im Interesse der Architekten selbst als auch der Bauherren und der breiten Öffentlichkeit und bietet allen Beteiligten gleichermaßen Vorteile (siehe dazu Anlage 2).

Zeitplan (Entwurf) für einen Architekturwettbewerb

- Beschluss GR für einen Wettbewerb noch offen
- Vorbereitung der Auslobung 6 Wochen
- Beschluss GR zu der Auslobung noch offen
- Veröffentlichung bis Büroauswahl 4 Wochen
- Bearbeitungszeit der Teilnehmer 12 Wochen
- Vorprüfung bis Wettbewerbsergebnis 4 Wochen

Ab GR-Beschluss für einen Architektenwettbewerb wird ca. ½ Jahr für das Verfahren benötigt.

D. Schlussfolgerungen aus der Masterplan

Erst durch den Rathausneubau mit den aufgezeigten Nutzungsmöglichkeiten und die sich daraus ergebende Funktionalität und Synergien ist die Antwort der öffentlichen Verwaltung auf die Arbeitswelt der Zukunft mit der **Stadtverwaltung 4.0** möglich. Die Stadtverwaltung Pfullingen wird dadurch ein Stück greifbarer, leistungsstärker und damit auch bürgernäher.

Der Kreisbehinderten-Beauftragte wird als Ansprechpartner für zum Landkreis gehörende Stadt- und Gemeindeverwaltungen in den Gesamtprozess mit einbezogen. Damit sollen die Interessen und Belange aller Menschen mit Behinderungen frühzeitig in die Planungsüberlegungen Berücksichtigung finden.

E. Finanzierung

Im Investitionshaushalt der Stadt sind in 2020 für Planung und Wettbewerbsvorbereitung 50.000 € eingestellt. Für die Durchführung eines Planungswettbewerbs wird die Planungsrate im Nachtragshaushalt 2020 um 50.000 € auf insgesamt 100.000 € erhöht.

Pfullingen, den 30.06.2020

Oehrle

Riedlinger

Reusch

Stadtverwaltung Pfullingen
Rathaus II
z. Hd. Herrn Oehrle
Marktplatz 4
72793 Pfullingen

04 02 2020

Anlass Neubau Rathaus Pfullingen - VgV-Verfahren mit vorgeschaltetem
Planungswettbewerb mit 15 Teilnehmern

Sehr geehrter Herr Oehrle,

für die Anfrage zur Abgabe eines Angebotes für die **Betreuung eines konkurrierenden Planungsverfahrens** möchten wir uns hiermit herzlich bedanken. Gerne übersenden wir Ihnen mit den Anlagen ein detailliertes Angebot.

Nachfolgend erhalten Sie einen Überblick über die zu erwartenden Kosten des Planungsverfahrens.

01 KOSTEN DER VERFAHRENSBERTREUUNG

Die Nettosumme für die Betreuung, Vorprüfung und Nebenkosten beträgt ca:

Nicht offener Wettbewerb begrenzt auf 15 TN ca. **28.000 EUR**

Die Leistungen haben wir so aufgesplittet, dass Sie als Auslober die Möglichkeit haben Einzelleistungen herauszurechnen und selbst zu übernehmen. Bei der Vorprüfung gehen wir davon aus, dass 6 Arbeiten durch das Stadtplanungsamt Pfullingen übernommen werden.

Haben Sie hierzu Fragen zu den einzelnen Positionen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Nachfolgend erhalten Sie einen Überblick über die zu erwartenden Kosten eines Wettbewerbs nach RPW 2013 mit 15 Teilnehmer, auf der Grundlage der von Ihnen vorgetragenen Aufgabenstellung.

02 WEITERE VERFAHRENSKOSTEN

02.1 Preissumme

Ausgehend von den von Ihnen genannten Netto-Baukosten (KG 300 + 400) von ca. 3,2 Mio. EUR errechnet sich das Honorar für die Wettbewerbsteilnehmer:

100% Honorar nach HOAI bei Zone III/Mindestsatz = 323.000 EUR	
Berechnungsgrundlage für das Preisgeld sind 7 % des Honorars ca. 22.000 EUR	
zzgl. der Bearbeitung eines Konstruktiven Schnitts sowie eines	
Arbeitsmodells i. M. 1:500	2.000 EUR
Netto-Preissumme ca.	24.000 EUR

02.2 Preisrichter bei einem Architektenwettbewerb nach RPW 2013 mit 15 Teilnehmer

Das Preisgericht setzt sich aus einer ungeraden Zahl von z.B. 5 stimmberechtigten Preisrichter sowie Berater bzw. Sachverständige ohne Stimmrecht zusammen. Für die Preisrichtervorbesprechung und die Preisgerichtssitzung werden bei dieser Bauaufgabe 1 1/2 - bis 2 Tagessätze angesetzt.

Die **drei Sachpreisrichter** setzen sich in der Regel aus der Verwaltung und den Fraktionen zusammen. Sie erhalten eine geregelte Aufwandsentschädigung entsprechend ihrer üblichen Funktion. **Berater bzw. Sachverständige ohne Stimmrecht** werden individuell, abhängig vom Anstellungsverhältnis honoriert.

Die tatsächliche Anzahl der Preisrichter hängt ab von der Anzahl der eingesetzten Sachpreisrichter aus Gemeinderat und Stadtverwaltung.

Die **5 Fachpreisrichter / Stellvertreter** erhalten:

Preisrichtervorbesprechung	0,5 Tagessatz	500 EUR	
Preisgerichtssitzung	1,5 Tagessatz	1.500 EUR	
Preisrichterhonorar			10.000 EUR

Mit Ausnahme der Fahrtkosten sind die Nebenkosten und die Vorbereitung in diesen Beträgen gemäß AK BW enthalten. Die Honorarsumme der Jury erhöht sich, wenn vom Auslober die Integration von Fachingenieuren gefordert wird.

02.3 Modellgrundplatte

Für das Grundmodell im Maßstab M. 1:500 aus Gips muss mit ca. 3.500 EUR und für die Abgüsse je Modell ca. 100 EUR gerechnet werden. Summe ca. **5.000 EUR**.

02.4 Sonstige Kosten

Des Weiteren fließen allgemeine Nebenkosten für Porto und Vervielfältigung, Catering, Personalkosten des Auslobers, Kosten für die Veröffentlichungen und Miete des Austragungsortes des Preisgerichts in das Verfahren ein.

04 GESAMTKOSTEN VERFAHREN

Preissumme	24.000 EUR
Preisrichter	10.000 EUR
Modell	5.000 EUR
<u>Wettbewerbsbetreuung bei 15 Teilnehmer ca.</u>	<u>28.000 EUR</u>
Nettosumme	67.000 EUR
<u>Mittelrücklauf 1. Preis ca. 33 % der Preissumme bei Beauftragung</u>	<u>- 8.000 EUR</u>
Verfahrenskosten Netto	ca. 59.000 EUR

Eine Analyse abgeschlossener Wettbewerbsverfahren ergab, dass die mit Preisen gewürdigten Arbeiten im Mittel ca. **5% wirtschaftlicher** waren als die nichtprämiierten Arbeiten. Im Auftragsfall wird die ausbezahlte Prämie den weiteren Leistungen gegen gerechnet und abgezogen. Der prozentuale Kostenanteil des Vergabeverfahrens liegt im Verhältnis zu den Nettogestehungskosten beträgt dagegen ca. 1,85 %.

Das heißt, ein Wettbewerb gibt dem Auslober nicht nur die Möglichkeit die beste Arbeit für sein Programm aus einer Vielzahl an Lösungen zu ermitteln, sondern **beschehrt auch einen finanziellen Mehrwert.**

Hinweis:

Das Verfahren wird nach den Richtlinien der aktuellen "Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen" (VgV) und der RPW 2013 erstellt. Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben wird die Vergabebeschreibung individuell den Projekterfordernissen angepasst. Bei Vergabeverfahren, die ohne Planungswettbewerb ausgelobt werden kann es im Rahmen des Verfahrens zu Einsprüchen der Bewerber kommen - trotz der Tatsache, dass wir das Verfahren im Vorfeld mit der Vergabekammer (AK BW) und unserem Rechtsbeistand abstimmen.

Einsprüche, die über einen externen Rechtsbeistand geklärt werden müssen, sind direkt vom Auftraggeber - nach vorheriger Anmeldung durch die WB-Betreuung - zu beauftragen. I.d.R. ist diese Leistung über die Rechtsschutzversicherung einer Kommune/ Stadt abgedeckt; das sollten Sie jedoch bitte überprüfen lassen.

Wir sichern Ihnen eine verantwortungsbewußte und gewissenhafte Bearbeitung Ihres Verfahrens zu. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Mark Arnold



Anlagen Detailliertes Honorarangebot 04.02.2020 für die Betreuung eines konkurrierenden Planungsverfahrens mit 15 TN

Stellungnahme vom Landesamt für Denkmalpflege vom 03.06.2020

Das Anwesen Kirchstr. 2, der ehem. Herbergs- und spätere Gasthof Rössle ist bereits im 17. Jahrhundert als „Herberge und Scheuer“ genannt und auf der Urkarte des frühen 19. Jahrhunderts dargestellt. Während die Scheuer – trotz baulicher Veränderungen – in weiten Teilen noch aus dem 17. Jahrhundert stammt, wurde das Hauptgebäude 1734 abgebrochen und neu errichtet. Dabei scheinen ältere Bestandteile wie der Gewölbekeller und der Sichtfachwerkgiebel wiederverwendet worden zu sein. 1905/08 erfolgten Umbaumaßnahmen („häusliche Änderung“) im Hauptgebäude, wobei die Gaststätte mit giebelseitiger Erschließung ergänzt wurde (seit etwa dieser Zeit ist ein Ausleger vorhanden). Bis zu dieser Zeit war das Gebäude in Gänze verputzt.

Die Anlage des ehem. Gasthofes Rössle wurde vor 1962 in das Verzeichnis der unbeweglichen Kulturdenkmale aufgenommen. Zu dieser Zeit wies das Gebäude – ein zweigeschossiger verputzter Fachwerkbau mit freiliegendem Sichtfachwerkgiebel – noch einen historischen Fensterbestand und ein historisches Wirtshauschild auf. Die erste begleitete Maßnahme (bzgl. Farbgebung der Fassade) ist 1976 dokumentiert und aus Landesmitteln bezuschusst worden – in Folge der genannten Instandsetzung wurde wohl auch das Fassadenbild überarbeitet, d.h. u.a. konstruktive Fachwerk im 1.OG freigelegt, Fenster erneuert und Fensterläden z.T. entfernt.

Im Rahmen der flächendeckenden Überarbeitung des städtischen Denkmalverzeichnisses wurde 1991/92 auch das Gebäude tiefgehender begründet. Im Rahmen dieser Besichtigung konnten jedoch das erste Obergeschoß, der Dachstuhl und die Scheuer nicht besichtigt werden [dazu heißt es: „Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes ist davon auszugehen, dass auch die Raumstrukturen und die ortsfeste Innenausstattung Denkmaleigenschaften besitzen. Die urkundliche Erwähnung einer Scheuer im 17. Jahrhundert lässt darauf schließen, dass das heutige Scheuengebäude mit jenem identisch ist.“]. In Abgleich mit historischen Aufnahmen – bspw. der Zeit um 1900 – wird ersichtlich, dass bis heute zumindest die Fensterteilung im 1. OG erhalten geblieben ist und dort historische Raumaufteilungen ablesbar macht, die möglicherweise auch im Inneren als Strukturen erhalten sind. 1996 erfolgten mit denkmalschutzrechtlicher Genehmigung der Ausbau des Dachstuhls inkl. Dachflächenfenster und eine Außenwärmedämmung.

Die ehem. Herbergs- und spätere Gaststätte Rössle gehört zu den mittlerweile seltenen Hofanlagen des alten Pfullingens, die mit dem giebelständigen Haupthaus direkt neben dem Kornhaus am Marktplatz und der traufständigen Scheuer im rückwärtigen Parzellenbereich die funktionalen Zusammenhänge und die große Bedeutung der Landwirtschaft veranschaulichen. Der Anlage als Ganzes kommt somit wissenschaftlicher – vor allem sozial- wie ortbaugeschichtliche Bedeutung zu. Das ehem. Herbergs- und Gasthaus Rössle ist trotz der erkennbaren baulichen Veränderungen aufgrund seiner heimatgeschichtlichen Bedeutung ein Kulturdenkmal. Das Scheuengebäude ist als Beispiele für historische Konstruktionstechniken des 17. Jahrhunderts von wissenschaftlicher Bedeutung. In diesem Sinne wurde das Objekt seit 1962 von der Landesdenkmalpflege betreut.

Grundsätzlich ist der Abbruch eines Teils eines Kulturdenkmals immer eine Teilzerstörung, bzw. der Abbruch eines wesentlichen Teils möglicherweise eine vollständige Zerstörung des Kulturdenkmals. Um die Frage – kann die Scheune für eine Rathäuserweiterung abgebrochen werden - kurz zu beantworten: Es gibt zwei Szenarien, um den Abbruch eines Kulturdenkmals durchzusetzen:

1). Das Kulturdenkmal ist als solches nicht erhaltungsfähig, das heißt, selbst bei denkmalgerechter Instandsetzung/Reparatur ist die bauliche Substanz soweit geschädigt, dass der Zeugniswert des Kulturdenkmals verloren ist. Dieses Szenario trifft regelmäßig auf Objekte zu, die über Jahre/Jahrzehnte leer stehen und in denen in dieser Zeit keinerlei

Bauunterhalt geleistet wurde und die Witterung ungehindert eindringen konnte. Dies dürfte auf das o. g. Objekt m. E. nicht zutreffen. **Somit ist das Kulturdenkmal also solches erhaltungsfähig.** Eine Genehmigung zum Abbruch müsste versagt werden.

2). Entsprechend Denkmalschutzgesetz haben Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmälern diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln (§ 6 Satz 1 DSchG). Dabei handelt es sich verfassungsrechtlich um eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums. Angesichts des hohen Ranges des Denkmalschutzes und im Blick auf Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG muss der Eigentümer es grundsätzlich hinnehmen, dass ihm möglicherweise eine rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt. Einem Eigentümer, der sich darauf beruft, ihm sei die Erhaltung und Pflege eines Kulturdenkmals nicht mehr zuzumuten, obliegt die Beweislast für das Vorliegen der Unzumutbarkeit. Die Zumutbarkeit der Erhaltung bzw. Sanierung eines erhaltungsfähigen Kulturdenkmals ist nach ständiger verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung von der Denkmalschutzbehörde anhand einer vom Antragsteller vorzulegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung zu prüfen, bei der die voraussichtlichen Investitions- und Bewirtschaftungskosten den möglichen Nutzungserträgen oder dem Gebrauchswert des Denkmals gegenüberzustellen sind (VGH BW, Urteil vom 11.11.1999 - 1 S 413/99 - „Rebmannhaus Gerlingen“, BRS 62, Nr. 220). Das Denkmal muss sich wirtschaftlich selbst tragen. Die sogenannte Baukostenvergleichsberechnung, bei der die Kosten der Sanierung etwaigen Neubaukosten eines vergleichbaren Objekts gegenübergestellt werden, ist dabei grundsätzlich nicht geeignet, die Zumutbarkeitsfrage zu beantworten.

Bei der Ermittlung des zumutbaren Erhaltungsaufwands sind auch verbindlich zugesagte staatliche und private Zuschüsse sowie steuerliche Vergünstigungen zu berücksichtigen (VGH BW, Beschluss vom 25.03.2003 - 1 S 190/03 -, BRS 77, Nr. 99). Allerdings können sich Juristische Personen des öffentlichen Rechts (z.B. Bund, Länder, Gemeinden, Landkreise) nicht auf den Grundrechtsschutz des Eigentums aus Art. 14 GG berufen. Sie befinden sich nicht in einer grundrechtstypischen Gefährdungslage (Beschluss des BVerfG vom 08.07.1982 - 2 BvR 1187/80 -, BVerfGE 61, 82-118; ebenso VGH BW, Urteil vom 29.06.1992 - 1 S 2245/90 -, BRS 77, Nr. 98). Bei der Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit eines Abbruchartrags scheidet daher eine sich ausschließlich an einer Wirtschaftlichkeitsberechnung orientierende Betrachtungsweise aus.

Aufgrund der Staatszielbestimmung in Artikel 3 c Abs. 2 der Landesverfassung, wonach die Denkmale der Kunst, der Geschichte und der Natur öffentlichen Schutz und die Pflege des Staates und der Gemeinden genießen, besteht darüber hinaus für das Land und die Gemeinden denkmalschutzrechtlich eine erhöhte Instandspflicht. Die gesteigerte denkmalschutzrechtliche Erhaltungspflicht der Gemeinden steht unter dem Vorbehalt, dass ein daraus resultierender Eingriff in ihr Selbstverwaltungsrecht verhältnismäßig ist. Die Denkmalschutzbehörde darf ihre Zustimmung zu einem Abbruchvorhaben versagen, wenn das Interesse an der Erhaltung des Kulturdenkmals gegenüber den durch die Selbstverwaltungsgarantie geschützten Belangen der Gemeinde im konkreten Fall überwiegt. Hierüber entscheidet letztendlich die zuständige Genehmigungsbehörde im Verfahren, die eine Abwägung zwischen den unterschiedlichen Belangen vornehmen muss.

Mit besten Grüßen

Dr. Anne-Christin Schöne
Gebietsreferentin