

## Gemeinderatsvorlage GV/094/2026

**Amt:** Bürgermeister

**Bearbeiter:** Karl-Josef Sprenger

**Aktenzeichen:** 021.22; 623.22:STADTSANIERUNG Rathaus-Bahnhof/Rathaus/Neubau Rathaus/Bürgerbegehren-Bürgerentscheid/Allgemeiner Schriftverkehr

| Beratungsfolge | Termin     | Behandlung |
|----------------|------------|------------|
| Gemeinderat    | 24.06.2026 | öffentlich |

Protokollauszug an: Bürgermeister

---

### Bürgerbegehren für ein kostengünstiges Rathaus – Beratung und Beschluss

#### Sachverhalt

##### Historie

Die Notwendigkeit eines neuen oder sanierten Rathauses ist in der Stadt Schömburg seit mindestens einem halben Jahrhundert auf der Agenda. Die begrenzten finanziellen Mittel der Stadt sowie die Vielfalt herausfordernder Aufgaben haben dieses Vorhaben in der Prioritätenliste immer wieder außerhalb der Umsetzung gedrängt. Feuerwehrgerätehaus nebst Ausstattung und Fahrzeugen, Sanierungen und Modernisierungen an unseren Schulen als Schulträgeraufgabe, Sanierungen und Erweiterungen von Kindertageseinrichtungen sowie Straßensanierungen, die Erschließung von Neubaugebieten und Aufwendungen in Kanäle und Wasserleitungen haben hier stets die verfügbaren Mittel benötigt.

##### Finanzsituation der Stadt

Trotz erheblicher Investitionen in diese Bereiche konnten die Schulden auf einen historischen Tiefststand in den vergangenen Jahren zurückgeführt werden, zu Jahresbeginn 2023 mit 54,09 Euro pro Kopf. Zu Jahresbeginn 2026 liegt die Pro Kopf-Verschuldung bei 395,64 Euro pro Kopf und somit unverändert sowohl kreis- wie auch landesweit im unteren Bereich. Die notwendige Fremdfinanzierung für den Rathausneubau schlägt über 30 Jahre mit 3.869.424.00 Euro an Tilgungsleistungen zu Buche, die Verzinsung beträgt über diesen Zeitraum 2.142.000 Euro, daraus errechnet sich eine mittlere jährliche Belastung von rund 200.000 (genau 200.381,35 Euro) aus der Kreditfinanzierung. Diese Finanzierung belastet je Einwohner mit 41,81 Euro jährlich im Durchschnitt.

##### Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

Das Finanzierungskonstrukt im Gesamten sichert die finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt auch mittel- und langfristig. Sowohl die Erfüllung von Pflichtaufgaben als auch die Umsetzung zukunftsgerichteter Maßnahmen bleibt fraglos erhalten ohne der Bürgerschaft signifikante

Mehrbelastungen aus der Finanzierung des Rathauses aufbürden zu müssen. Die Schaffung von städtischem Vermögen durch das Rathaus, sprich dessen Nutzungsdauer geht weit über den Tilgungszeitraum hinaus.

### Vergaberechtliche Vorgaben

Im Gemeinderat war man sich, nachdem mit der Aufnahme der Stadt in das Landessanierungsprogramm unter der Bezeichnung „Rathaus/Bahnhofsgebiet“ im Jahr 2019 eine wichtige finanzielle Weichenstellung zur Finanzierung eines Neuen Rathauses gelang, einig, nun diese Thematik in Angriff zu nehmen. Intensivste Untersuchungen der Denkmalschutzbehörden förderten letztlich das Ergebnis zu Tage, dass eine wirtschaftliche Sanierung des bestehenden Rathauses nicht möglich ist. Dies wiederum hatte den Abbruch zur Folge, der kostengünstig umgesetzt wurde.

Was den aus dem Abbruch resultierenden Neubau anbelangt, verlangte das Vergaberecht planerisch die Durchführung eines Teilnahmewettbewerbs mit beschränkter Teilnehmerzahl. Dieser wurde begleitet durch das in dieser Aufgabenstellung sachkundige Büro FPZ aus Stuttgart und erbrachte als Ergebnis den zu beauftragenden Entwurf des Büro HaasCookZemmerich, Stuttgart aus den eingereichten Arbeiten hervor. Maßgebend hierfür war die Bewertung der Entwürfe durch ein Entscheidungsgremium, dem sechs Stadträte, der Bürgermeister und Experten aus dem Bereich Architektur und Tragwerksplanung angehörten. In zeitintensiver Kleinarbeit und unter stetiger Begleitung von Expertise aus dem Bereich der Architektur und Tragwerksplanung reifte die letztliche Zuschlagsentscheidung unter den Aspekten Wirtschaftlichkeit über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes betrachtet und städtebauliche Verträglichkeit sowie Umsetzung des Raumprogramms.

Gerade die Kompaktheit des Baukörpers und das nachhaltige Unterhaltungskonzept waren letztlich maßgebend für die Wahl des Entwurfes des Büros HaasCookZemmerich. Die Planung dieses Büros fußt auf den Vorgaben des zuvor erarbeiteten Raumprogramms, das dem Wettbewerb zugrunde gelegen hat, sowie den städtebaulichen Anforderungen der Ausschreibung.

Letztlich wurde auf der Basis der Leistungsphase 2 eine Kostenschätzung in Höhe von ca. 9,3 Mio. Euro ermittelt.

### Finanzierungssituation

Dem gegenüber steht eine Finanzierungssituation, die sich aktuell aufgrund mehrerer Komponenten derzeit einmalig günstig darstellt, dies gilt jedoch in Teilen nur für einen begrenzten Zeitraum.

So sind 550.000 Euro aus dem Ausgleichstock für finanzschwache Gemeinden gesichert bis Januar 2027, sofern bis zu diesem Datum erste Bauaufträge vergeben sind.

Die eingangs erwähnte Mittelbereitstellung aus dem Landessanierungsprogramm endet aktuell im April 2027. Hier sind die Aussichten der Stadt auf eine Verlängerung der Bewilligung bis 2029 sehr gut, sofern die Maßnahmen Rathausneubau in die Umsetzungsphase gelangt. Ansonsten wird die Begründung einer Verlängerung äußerst schwierig. Aktuell würde die Stadt bei diesen Mitteln mit 1,7 Mio. Euro partizipieren.

Ein dritter Finanzierungszweig ist nun eben aktuell durch die Sondersituation des zugeteilten Sondervermögens entstanden, hier erhält die Stadt Schömburg 2,955 Mio. Euro. Diese Mittel sind nicht zweckgebunden für das Rathaus, sondern stehen für Infrastrukturmaßnahmen insgesamt zur Verfügung. Es bleibt jedoch festzuhalten, die Stadt Schömburg wäre planerisch nun „up to date“ um den Rathausneubau mittels Bauantrag auf den Weg zu bringen. Dies bedeutet, die 2,955 Mio. wären auch real 2,955 Mio. Euro wert, mit jedem Jahr später in dem der

Mittelabruf erfolgt sinkt der tatsächliche Wert dieser Mittelbereitstellung, selbige würde also nicht optimal genutzt, es entstünde schlicht weg weniger Mehrwert und auch das Ansinnen dieses Sondervermögens, das natürlich Sonderschulden auf Bundesebene darstellt, nämlich die lahrende Konjunktur anzuschieben, würde zumindest kurz- und mittelfristig verfehlt.

Die derzeitige Inflationssituation ist allgemein bekannt und trägt zur schleichenden Entwertung des nominalen Betrags bei je später dieser Verwendung findet.

Eingehaltene energetische Standards führen dazu, aus Klimaschutz Förderprogrammen weitere mindestens 250.000 Euro als Zuwendung zu erhalten, hier kann die Beantragung erst nach Erhalt der Baugenehmigung erfolgen und ein mittlerweile geführtes Gespräch mit einem Vertreter der LBBW offenbart hier eventuell noch Spielräume für eine hohe Zuwendungssumme, was wiederum den Eigenanteil schmälern würde.

Im Ergebnis bedeutet dies jedoch Stand heute, dass ca. 4. Mio. Euro an Eigenmitteln aufzubringen sind. Hier geht man von einer anfänglichen Zins- und Tilgungsbelastung in Höhe von 268.800 Euro aus. Dies gefährdet die finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt ausdrücklich nicht, die Kommunalaufsicht hat den Haushalt 2026 sowie die mittelfristige Finanzplanung genehmigt und damit das dargelegte Finanzkonstrukt bestätigt.

## **Stellungnahme der Verwaltung**

### Forderungen des Bürgerbegehrens, Bewertung der Verwaltung

Ein erfolgreiches Bürgerbegehren fordert nun jedoch von den ermittelten Kosten in Höhe von ca. 9,3 Mio. Euro pauschal mindestens 25 Prozent einzusparen. Die Forderung, von den Vertrauenspersonen des Bürgerbegehrens erhoben, richtet sich nun jedoch an die Planer!

In sachlicher Hinsicht liegt darin nach Ansicht der Verwaltung eine Problematik des Bürgerbegehrens, denn es ist, was das Einsparpotential anbelangt, an die verantwortlichen Planer adressiert. Die Planer weisen nun zurecht gegenüber der Verwaltung darauf hin, dass Sie sich außer Stande sehen festzulegen was das Rathaus funktional und organisatorisch benötigt. Die Vertrauenspersonen wollen jedoch ein minimiertes Rathaus ohne in der Bewertung auf die Notwendigkeiten der künftigen Nutzer einzugehen.

Hier liegt der elementare Schwachpunkt des Bürgerbegehrens!

Nach Fertigstellung des Rathauses arbeiten jedoch nicht die Planer in diesem Rathaus, sondern die Bediensteten des Rathauses. Was Bürogrößen anbelangt erwartet das Bürgerbegehren Bürogrößen von 18 m<sup>2</sup>. Die Beschränkung auf 18 m<sup>2</sup> Büroflächen wurde beim ersten Austausch zwischen den Vertrauenspersonen und dem Gemeinderat als Forderung erhoben.

Nachstehend die Bürogrößen wie diese bislang geplant sind.

### **Bürogrößen**

|              |       |
|--------------|-------|
| Bürgerbüro 1 | 18,67 |
| Bürgerbüro 2 | 18,62 |
| Bürgerbüro 3 | 19,81 |
| Bürgerbüro 4 | 16,78 |

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Amtsleitung HA         | 16,91 |
| Amtsleitung KÄ         | 25,91 |
| Kämmerei 1             | 15,57 |
| Kämmerei 2             | 15,57 |
| Kämmerei 3             | 15,52 |
| Bürgermeister          | 33,55 |
| Standesamt             | 23,60 |
| IT-Büro + IT-Werkstatt | 25,80 |
| Amtsleitung Bauamt     | 25,79 |
| GVD                    | 18,57 |
| Bauamt 1               | 18,57 |
| Bauamt 2               | 19,43 |
| Reservebüro            | 15,51 |
| Stadtbaumeister        | 25,91 |
| Durchschnitt           | 20,56 |

Diese Auflistung zeigt, dass hier schon bei Erstellung des Raumprogramms strikt den Notwendigkeiten gefolgt wurde, über 18 m<sup>2</sup> liegen die Bürogrößen lediglich dort wo auch noch ein Mindestmaß an Beratungsqualität im eigenen Büro erforderlich ist, bei den Amtsleitern und dem Bürgermeister. Ferner im Standesamt wo Eheschließungsanmeldungen erfolgen (Publikumsverkehr) und in der IT-Werkstatt mit Raumbedarf für entsprechende Hardware.

Einsparpotentiale zu nutzen begleitete und begleitet den gesamten Planungsprozess seitens der Verwaltung. So wird die Büroausstattung wo immer möglich übernommen. Die Verwendung eigener Rohstoffe, die Reduzierung der Dimension des Aufzuges und die Verpflichtung auf eine Ausstattungs- und Materialauswahl die allenfalls mittleren Ansprüchen genügen darf zeugen hiervon.

Verwaltung und Gemeinderat respektieren das Bemühen der Vertrauenspersonen des Bürgerbegehrens um Einsparungen. Ungeachtet dessen ist es äußerst fragwürdig ohne Kenntnis der Details zum Rathaus Neubau eine mindestens pauschale 25-prozentige Einsparung einzufordern.

Hierbei wäre es aus Sicht der bislang am Projekt Beteiligten dringend notwendig gewesen, seitens der Vertrauenspersonen zunächst einmal die maßgeblichen Parameter anzufragen, welchen den aktuellen Planstand bestimmen und anhand dessen im konstruktiven Austausch das eventuelle Einsparpotential zu prüfen, anstatt die 25 % Forderung augenscheinlich pauschal und ohne Detailkenntnis zu fordern. Planer und Nutzer hätten den gewählten Ausführungsentwurf

gegenüber den betreffenden Personen des Bürgerbegehrens erläutern können, dies hätte wohl vorab zahlreiche Fragen beantwortet. Dies ist jedoch leider nicht geschehen.

Nunmehr stehen Forderungen im Raum wie der Verzicht auf den Keller. Hierzu ist zu sagen, dass bereits im Jahr 2023 die Verwaltung selbst die Notwendigkeit des Kellers bei den Experten hinterfragt hat. Seinerzeit wurde klar geäußert, dass die Ausweisung in Erdbebenzone 2 und der anstehende Schiefer dringend die Unterkellerung empfiehlt. Hierbei wurde Wert darauf gelegt dies auch so in der Wettbewerbsausschreibung zu verankern. Was die Nutzung anbelangt werden bis zur Gemeinderatssitzung seitens des Kreisarchivs auch die Aufbewahrungspflichten umfassend dargestellt, Registratur Akten das bereits gesichtet wurde ist in jedem Fall dauerhaft physisch aufzubewahren, ungeachtet der Digitalisierung. Die Platzierung notwendiger Serverschränke ist ebenfalls im UG vorgesehen.

Neben dem Kellergeschoß soll möglichst auch auf das dritte Obergeschoß verzichtet werden. Dieses 3. Obergeschoß beinhaltet neben Sanitäranlagen die Büros für Auszubildende oder die Nutzung für externe Rentenberatung und einen Aufenthalts- und Sozialraum wie er für ein Verwaltungsgebäude eben auch vorgeschrieben ist und eine Teeküche in dem auf diesem Geschoß mittig entstehenden Restraum. Aus Sicht der Verwaltung braucht es hinsichtlich der Räumlichkeiten einen zukunftsgerichteten Ansatz der die Anzahl der Büros nicht auf dem absoluten Minimum belässt, sondern noch gewisse Optionen für künftige Nutzungen offenlässt. Diesbezüglich wird die aktuelle Entwurfslösung unter dem Aspekt der Kompaktheit trotzdem nochmals ergebnisoffen von den Planern geprüft. Stets spielen die Arbeitsstättenrichtlinie, die Landesbauordnung mit entsprechenden Brandschutzvorschriften und anderem Mehr in eine derartige Planung hinein.

Mit dem Verzicht auf ein eigenes Geschoss für den Sitzungssaal greift der Vorschlag der Vertrauenspersonen des Bürgerbegehrens in einem Umfang in die vorliegende Entwurfsplanung ein, die augenscheinlich kein funktionales Rathaus mehr zurücklässt. Die vorgesehene Verlagerung des Sitzungssaales auf die Ebene 2 würde den Sitzungssaal mittig zwischen die Büros klemmen.

Bei wohlwollender Betrachtung könnte der Gemeinderat noch in dieser „Zwangsjacke“ untergebracht werden, Platz für Besucher oder die Presse wäre definitiv nicht mehr gegeben. Ohne der planerischen Prüfung vorzugreifen ist dieser Vorschlag aus Sicht der Verwaltung nicht umsetzbar.

Vielfersprechender ist möglicherweise die Forderung nach Reduktion der Verkehrsflächen. Diesen Ansatz wird die planerische Prüfung intensiv nochmals untersuchen und hierzu in der GR-Sitzung und vorab im Austausch mit den Vertrauenspersonen berichten.

Deutlich widersprochen werden muss dem Vorschlag nach Optimierung der technischen Anlagen. Es ist geradezu die Grundphilosophie der jetzigen Entwurfsplanung maximal technikreduziert zu arbeiten um auch in den Unterhaltungskosten für die Dauer der Rathausnutzung sehr günstig zu liegen. Ein Einsparpotential ist hier nicht ersichtlich.

Zurecht sprechen die Vorschläge der Vertrauenspersonen von einem nachhaltigen Ansatz beim Neubau des Rathauses. „Insbesondere der Einsatz von Lehmoberflächen, großflächigen Holzverkleidungen sowie hochwertigen Boden- und Deckensystemen trägt zu einer attraktiven und modernen Gebäudequalität bei“ halten die Vertrauenspersonen zurecht selbst fest. Der Anspruch an einen Rathausneubau muss sein, dass dieser zum Zeitpunkt seiner Errichtung dem Stand der Technik entspricht und die Forderungen der Fördergeldgeber nach Nachhaltigkeit aufnimmt sowie Unterhaltungskosten dauerhaft senkt. Diesem Prinzip folgt der vorliegende Entwurf.

Einsparpotentiale ergeben sich hier erst im laufenden Betrieb im Bereich Lüftungstechnik und Wärmebereitstellung. Der höhere Primär-Invest ist jedoch Voraussetzung, wie auch bei sonstigen Maßnahmen zur Reduzierung der Energiebedarfs. Dies ist auch aus privaten energetischen Verbesserungen so bekannt.

Die Forderung der Vertrauenspersonen des Bürgerbegehrens bedeutet im Ergebnis ein um 3 Stockwerke reduziertes Rathaus. Aus Sicht der Verwaltung ist ein solches weder in der Lage organisatorisch ein funktionierendes Verwaltungsgebäude zu gewährleisten, geschweige denn noch einen städtebaulichen Anspruch für das erste Haus am Platz zu erfüllen.

Ein Ansatz der eine vertiefte Prüfung rechtfertigt ist das Thema der Dachterrassen. Dort wird behauptet diese hätten keine funktionale Bedeutung und könnten entfallen. Dies ist insofern nicht richtig als dort sowohl beispielsweise das Außengerät der Heiztechnik platziert ist, als auch für Funkverkehre denen aus dem Aspekt des Katastrophenschutzes Bedeutung zukommt.

Ferner wurde im ersten Informationsgespräch dargelegt, dass bundesweite Standards von 18m<sup>2</sup> Bürofläche ausgehen. Hierzu ist festzuhalten, dass diese Maßgabe in großen Teilen des Rathauses sogar unterschritten ist, teilweise knapp 0,5 m<sup>2</sup> über dem Richtwert 18m<sup>2</sup> liegt und lediglich bei den Amtsleitern rund 5 m<sup>2</sup> über diesem Richtwert liegt.

Daneben umfasst das Büro des Bürgermeisters 33 m<sup>2</sup>, weil dort auch die Möglichkeit gegeben sein soll Gesprächsrunden abzuhalten.

Es stellt sich mehr als fragwürdig dar, wie es gelingen sollte, das bisher als gegeben zu betrachtende Raumprogramm, welches 6 Geschosse umfasste, nun auf 3 Geschosse bei aufrecht zu erhaltender Funktionalität zu organisieren und darzustellen.

Das seitens der Vertrauensleute prognostizierte Sparpotential von zwischen zwei und drei Millionen Euro umfasst eine Schwankungsbreite von rund 800.000 Euro. Aufgrund dessen die berechnete Frage auf welchen seriösen Parametern die geforderten Einsparungen fußen oder ob diese eher frei geschätzt sind. Belegbar sind die herausgegriffenen Punkte des Bürgerbegehrens als Zahlenwerk momentan nicht.

Die Planung fasst die Forderungspunkte des Bürgerbegehrens als Aufgabe auf, ob und inwieweit die Forderungen ggf. erfüllbar wären, ohne die Wesenspunkte und Ziele der integralen Planung als Ergebnis des Zusammenspiels der Architektur mit sämtlichen Fachdisziplinen bis zur Baurechtsbehörde praktisch vollkommen zu verwerfen.

Es wird im Vorfeld um Respekt und Verständnis dafür gebeten, dass das bisher erarbeitete Planungsergebnis ein sehr komplexes Werk mit sehr vielen nicht für alle Außenstehenden direkt ersichtlichen Zusammenhängen und Kausalitäten darstellt welches über jahrelange Zeiträume unter intensiven- auch kostensparenden – Abwägungen entstanden ist.

Dennoch werden die beauftragten Planer in der Kürze der Zeit bis zum 22. Juni die Ergebnisse der Untersuchung auf Machbarkeit der Forderungen und ggf. anderer/weitere Vorschläge nichtöffentlich im Beisein der Vertrauenspersonen des Bürgerbegehrens vorstellen.

Das daraus resultierende Ergebnis soll dann den Weg für eine Entscheidung zum Bürgerbegehren in der öffentlichen Sitzung am 24.06.2026 weisen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Beschlussvorschlag wird in der Sitzung formuliert.

### **Anlagen**

Bemusterung Sanitärräume als Beispiel für die Vorstellungen der Verwaltung zur  
Ausstattungsqualität

