

Rathaus-Neubau: Gemeinde und Kirchenstiftung einigen sich

Der Prozess war komplex und nahm einige Jahre in Anspruch – im Januar 2021 schlossen die Gemeinde Fahrenzhausen und die Kirchenstiftung Jarzt einen Erbpachtvertrag, der den Rathaus-Neubau im Ortszentrum möglich macht.

Fahrenzhausen, 18.05.2021

Dass das Kirchen-Grundstück mit der Flurnummer 71/10 optimal für ein neues Rathaus geeignet ist, lag auf der Hand: verkehrsgünstig an der B13 und gleichzeitig im Ortskern von Fahrenzhausen gelegen, hatte die Gemeinde früh das Potential des dortigen Standorts für eine neue, moderne Verwaltung erkannt.

Das aktuelle Rathaus kann dem Platzbedarf der 5.000-Einwohner Gemeinde schon lange nicht mehr gerecht werden; Mitarbeiter, Funktionen und Gremien mussten in den vergangenen Jahren auf das örtliche Pfarrheim oder die Räumlichkeiten des Dorfgasthauses „Alter Wirt“ ausweichen. So war die Gemeinde Fahrenzhausen nach einem positiven Gemeinderatsbeschluss im Oktober 2017 mit der Anfrage auf die Kirchenstiftung Jarzt zugegangen, auf einer Teilfläche des Grundstücks ein neues Rathaus zu errichten. Die Reaktion der damaligen Kirchenverwaltung war positiv, man stimmte dem Vorhaben zu.

Um in die Verhandlungen gehen zu können, mussten zunächst verschiedene Daten erhoben werden. Durch einen unabhängigen Sachverständigen wurde im Februar 2018 ein Verkehrswertgutachten erstellt, das als Grundlage für die weiteren Vertragsgespräche diente. Die ebenfalls in die Entscheidungsprozesse involvierte Erzdiözese München und Freising reagierte auf das Gutachten mit einer Stellungnahme, die mehrere vielschichtige Themenbereiche aufwarf:

Unklar war unter anderem die Nutzung der Fläche zwischen dem Kindergarten St. Christophorus und dem geplanten neuen Rathaus. Auch die konjunkturelle Weiterentwicklung der Wertansätze war für die Vertragsverhandlungen zu berücksichtigen, zumal seit dem Verkehrswertgutachten bereits einige Zeit vergangen war. Diese und andere offene Fragestellungen führten dazu, dass beide Parteien zunächst nicht zu einer Einigung finden konnten.

Nach einem überraschend im Herbst 2019 initiierten Bürgerbegehren zum Standort des Rathaus-Neubaus kamen die Verhandlungen schließlich ganz zum Erliegen. Es folgte ein Bürgerentscheid, der im Februar 2020 den

Entschluss zum Neubau auf Kirchgrund bestätigte. Unmittelbar im Anschluss nahmen die Kirchenstiftung, vertreten durch ihre Verwaltungsleiterin Sonja Haberland, und die Gemeinde, vertreten durch Bürgermeister Heinrich Stadlbauer, die Verhandlungen wieder auf. Ab März 2020 wurde der Projektfortschritt durch die Corona-Pandemie erschwert, die persönliche Treffen und Termine vor Ort monatelang nahezu unmöglich machte. Die Beratungen verzögerten sich und konnten erst im Frühsommer fortgesetzt werden. In vielen Gesprächen legten beide Seiten ihre Anforderungen und Wünsche dar und gingen in ihren Positionen aufeinander zu.

Der Abstimmungsprozess zu den Vertragsinhalten nahm mehrere Monate in Anspruch, da Entscheidungen auf beiden Seiten nicht durch Einzelne, sondern mehrheitlich in vielen Gremien getroffen wurden. Ein Prozess, der demokratisch, aber aufwändig und zeitintensiv war.

Durch ein lösungsorientiertes Miteinander aller Verhandlungspartner gelang es schließlich, eine Einigung zu erzielen. Die Fläche des Erbbaugrundstücks wurde auf Wunsch der Gemeinde von 2000 m² auf 2500 m² erhöht. Ebenso wurde entschieden, die Geschossflächenzahl von 0,5 auf 0,7 aufzustocken, um der Gemeinde eine wirtschaftlichere Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen.

Zur Berechnung des Grundstückswerts wurde auf Basis des Verkehrswertgutachtens der gültige Bodenrichtwert für Wohnbebauung zuzüglich der konjunkturellen Weiterentwicklung herangezogen. Auf diesen Betrag gewährte die Kirchenstiftung einen Nachlass in Höhe von 33 Prozent, da es sich bei einem Rathaus nicht um Wohnbebauung, sondern um eine Einrichtung handelt, von der alle Bürgerinnen und Bürger profitieren und die damit dem Gemeinwohl dient.

Darüber hinaus kam die Kirchenstiftung der Gemeinde in der Festlegung des Erbbauzinssatzes entgegen, der unter dem empfohlenen Erbbauzins des Gutachtens liegt.

Auf Grundlage dieser Vorgaben und Zahlen wurde ein monatlicher Erbbauzins in Höhe von 3.642 Euro errechnet. Dieser Zinssatz ist das Ergebnis der konstruktiven, sachlichen Diskussion beider Parteien, bei dem die Belange jedes Vertragspartners entsprechend gewürdigt wurden.

Die Vertragslaufdauer wurde auf 75 Jahre festgelegt.

Die Kirchenstiftung Jarzt und die Gemeinde Fahrenzhausen freuen sich über den im Januar 2021 geschlossenen Erbpachtvertrag, mit dem der Weg für die nächsten Schritte des Rathaus-Neubaus geebnet ist.

Kath. Kirchenstiftung Jarzt

Sonja Haberland
Verwaltungsleitung

Gemeinde Fahrenzhausen

Heinrich Stadlbauer
Erster Bürgermeister