

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: V/606/2025**

Referat:	Bautechnisches Referat	Datum:	12.11.2025
Ansprechpartner:	Willibald Hierl	AZ:	
Weitere Beteiligte:	Finanzreferat		

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat Wendelstein	20.11.2025	öffentlich

### **Modernisierung und Umbau Flaschneranwesen, Vorstellung der Entwurfsplanung mit angepasster Nutzung durch die Architekten und Beschluss Umsetzung**

#### **Sachverhalt:**

In der Marktgemeinderatsitzung am 28. November 2024 wurde die Entwurfsplanung für den Umbau und die Modernisierung des Flaschner-Areals durch die Architektin Frau Susanne Klug, den Haustechnik Planer Ralph Müller und die Landschaftsarchitektin Bettina Dannerer vorgestellt. Die Entwurfsplanung basierte auf einem Nutzungskonzept, das aus den Rückläufen der Bürgerbeteiligung und anderen Prozessen abgeleitet worden war. Dieses Konzept sah folgende Nutzungen innerhalb der Gebäude des Flaschner-Areals vor.

- Hauptgebäude Erdgeschoss: Wirtshaus
- Hauptgebäude Obergeschoss: Wohnungen (ggfs. auch Wirtschaftswohnung)
- Rückgebäude: Brauereiverein + Kaltscheune

Angesichts der beträchtlichen Gesamtkosten in Höhe von 8,6 Mio € fasste der Marktgemeinderat im November 2024 keinen Beschluss. Man wollte zeitnah über das weitere Vorgehen beraten.

In der **Marktgemeinderatssitzung vom 20.02.2025** wurden die zu erwartenden Kosten, die aktuell vorgesehene Nutzung und die möglichen Zuwendungen ausführlich diskutiert. Es bestand Konsens darüber, dass Einsparungen in nennenswerter Höhe erfahrungsgemäß nicht zu erreichen sind.

Durch eine Anpassung der Nutzung sollen die förderfähigen Nutzungsbereiche erhöht werden. Zudem sollen nutzungen eingeplant werden, für die ein konkreter gemeindlicher Bedarf besteht und damit an anderer Stelle Kosten für bauliche Maßnahmen/Ergänzungen eingespart werden können.

Der Marktgemeinderat fasste am 20.02.2025, nach eingehender Diskussion, einstimmig folgende Beschlüsse:

1. Es wird keine professionelle Wirtschaft im Erdgeschoss des Flaschner-Anwesens eingebaut.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Diskussion

die Planung voranzutreiben.

In der **Marktgemeinderatssitzung am 22.05.2025** stellte Frau Susanne Klug vom Architekturbüro Fritsch Knott Klug + Partner aus Nürnberg anhand einer Präsentation die untersuchten Varianten für das neue Nutzungskonzept des Flaschneranwesens vor.

Wesentliche Inhalte dieser Planung war eine Bürgerbegegnungsstätte mit Küche, Toiletten und ein barrierefreier Bürobereich im Erdgeschoss. Im 1. OG des Flaschner-Hauses sollten Büroräume für die Verwaltung untergebracht werden. Im 2. Obergeschoss sollten die schon früher geplanten Bufdi-Wohnungen, die auch förderfähig wären, weiterhin bleiben.

In der anschließenden Diskussion wurde Kritik laut, dass statt einer Brotzeitstube nun eine Bürgerbegegnungsstätte geplant sei. Einigkeit bestand auch darüber, dass im Eingangsbereich des Gaststättenbereichs keine Büroräume sein sollten. Mehrere Gemeinderäte sprachen sich dafür aus, dass im Erdgeschoss überhaupt keine Büroräume sein sollten. Schlussendlich fand der Vorschlag des MGR Thomas Puschner allseits Zustimmung, die weitere Konkretisierung des Erdgeschossgrundrisses im Rahmen eines Workshops unter fachlicher Begleitung durch Architektin Susanne Klug vorzunehmen.

Beim **Workshop am 01.07.2025** nahmen folgenden Marktgemeinderäte und Beschäftigte der Verwaltung teil:

BGM Werner Langhans, MGR Willibald Milde, MGR Thomas Puschner, MGR Maximilian Klemm, MGRn Elvira Kühnlein in Vertretung für Sonja v. Kress, MGRn Carolin Töllner RL BA Norbert Wieser, Projektleiter Klaus Steinmill, RL V Willibald Hierl

Mit Hilfe der fachlichen Begleitung durch Architektin Susanne Klug wurden verschiedene Anregungen sachlich diskutiert und für die weitere Bearbeitung aufgenommen. Wesentlicher Input aus den Reihen des Gemeinderats war die bereits mehrfach vorgeschlagene Unterbringung einer Eisdiele in den Räumen des ehemaligen Ritter-Boders als Frequenzbringer für das Flaschner- Areal. Ebenfalls Konsens bestand darüber, dass im Erdgeschoss keine Verwaltungsräume untergebracht werden sollen.

Als Ergebnis des Workshops ergingen folgende Aufträge an die Verwaltung:

- Darstellung einer Ein-Raum-Eisdiele in den Räumen der ursprünglich geplanten Küche/Büros
- Anordnung eines Helpdesks das auch als Tresen der Gaststube fungieren soll auf der rechten Seite des Eingangs
- Darstellung eines Tresens in der Gaststube wie zu Zeiten des Betriebs durch den „Flaschner-Günther“
- Prüfung ob eine Bürgerbox mit Klingel zur Anforderung einer Beratung im Eingang untergebracht werden kann
- Die Hofgestaltung soll als öffentliche Aufenthaltsfläche wie im Entwurf vorgestellt beibehalten werden

In der Gemeinderatssitzung am **24.07.2025** fasste der Marktgemeinderat den Beschluss, die vorgestellte Variante des Erdgeschossgrundrisses mit Gaststube, Eisdiele und keinen Verwaltungsräumen weiterzuverfolgen. Die Planung sollte zusammen mit den Grundrissen für das Obergeschoss und das Dachgeschoss, die in der Sitzung am 22.05.2025 als Vorzugsvariante vorgestellt worden waren, zur Entwurfsplanung ausgearbeitet werden. Die Ergebnisse der Entwurfsplanung mit der fortgeschriebenen Kostenberechnung sollten zeitnah vorgestellt werden.

Frau Klug stellt nun die Entwurfsplanung mit der fortgeschriebenen Kostenberechnung vor und steht für Fragen und Anregungen zur Verfügung.

**Beschlussvorschlag:**

Der Marktgemeinderat beschließt die vorgestellte Entwurfsplanung für die Modernisierung und den Umbau des Flaschneranwesens. Im Erdgeschoss befinden sich eine Gaststube mit Nebenräumen und eine Eisdiele mit Nebenräumen sowie WC-Räume. Im Obergeschoss und Dachgeschoss sollen Verwaltungsräume für die Gemeindeverwaltung und Bufdi-Wohnungen entstehen. Die Außenanlagen sollen als eine öffentliche Aufenthaltsfläche genutzt werden können. In der Flaschnerscheune sollen Räume für einen Gemeindetreff und eine Braustätte des Brauereivereins entstehen. Die Planung soll voraussichtlich im Februar 2026 beim Landratsamt Roth zur Genehmigung eingereicht werden. Für die Maßnahme wird bei der Regierung von Mittelfranken ein Antrag auf Gewährung von Fördermitteln, aus den Mitteln der Städtebauförderung, gestellt. Die ermittelten Gesamtkosten in Höhe von € 8.740.000,- brutto sollen in der Haushalts- und Finanzplanung 2026ff berücksichtigt werden.

**Finanzierung:**

Die ermittelten Gesamtkosten werden im Haushalt 2026 und dem Finanzplan 2027-2029 entsprechend veranschlagt. Für die Maßnahme wird ein Förderantrag bei der Städtebauförderung gestellt. Die Veranschlagungen im Haushalt erfolgen bei der HHSt. 1.6151.9409.

**Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):**

Flaschnerareal Aussenanlagen  
Grundrisse Flaschner Entwurf

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister