

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

061/19

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Kopp, HP

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
15.04.2019

1. **Betreff:** Alte Kita Bühl - Umbau zu Dorfzentrum mit Ortsverwaltung und kirchlichen Nutzungen

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	13.05.2019	öffentlich
2. Gemeinderat	03.06.2019	öffentlich

3. **Finanzielle Auswirkungen:** (Kurzübersicht) Nein Ja

4. **Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:** Nein Ja

in voller Höhe teilweise _____ €
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

5. **Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:**

1. **Investitionskosten**

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto)	870.000 €
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.	200.000 €
Kosten zu Lasten der Stadt (brutto)	670.000 €

2. **Folgekosten**

Personalkosten	_____ €
Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der Durchführung der Maßnahme	_____ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./. ca. 5.000 p.a. €

Jährliche Belastungen _____ €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

061/19

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Kopp, HP

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
15.04.2019

Betreff: Alte Kita Bühl - Umbau zu Dorfzentrum mit Ortsverwaltung und kirchlichen Nutzungen

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Hauptausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Sanierung und der Umbau der Alten Kita Bühl zu einem Dorfzentrum/Bürgerhaus mit Ortsverwaltung und Räumen zur Nutzung durch die Kath. Kirchengemeinde soll wie in der Vorlage beschrieben angegangen werden.
2. Der vorgeschlagenen Finanzierung wird zugestimmt - die erforderlichen städtischen Mittel sollen zum Nachtragshaushalt 2019 angemeldet werden
3. Die Verwaltung wird beauftragt mit der Kirche in Erwerbsverhandlungen einzutreten und parallel zu prüfen, wie eine sinnvolle städtebauliche und den Ort stärkende Entwicklung des Pfarrhauses bzw. des Pfarrhausgrundstücks aussehen könnte.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

061/19

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Kopp, HP

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
15.04.2019

Betreff: Alte Kita Bühl - Umbau zu Dorfzentrum mit Ortsverwaltung und kirchlichen Nutzungen

Sachverhalt/Begründung:

Strategische Ziele:

A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

B1: Die Stadt erhält den Wert städtischer Gebäude und Freianlagen, die nachhaltig bewirtschaftet und weiter entwickelt werden

1. Sachstand und Zusammenfassung des Projekts

Der **Alte Kindergarten in Bühl** steht seit einigen Jahren weitestgehend leer. Im 1. Obergeschoss werden die Räume für die kirchliche Jugendarbeit der KJG Bühl genutzt.

Seit vielen Jahren besteht grundsätzlich der Wunsch, dass eine Weiterentwicklung dieses Gebäudes zu einem Dorfzentrum/Bürgerhaus mit Ortsverwaltung sowie kirchlichen Nutzungen, die bislang im benachbarten Pfarrhaus beheimatet sind, erfolgen soll.

Die Ortsverwaltung ist derzeit in der Bühlerstraße 16 in einem gemischt genutzten Gebäude (Wohnen im EG und Ortsverwaltung im 1.OG) untergebracht. Es besteht ein Sanierungsbedarf und die Lage im 1. OG ist im Hinblick auf Erreichbarkeit und Barrierefreiheit eher suboptimal. Ziel ist es, das bisherige Rathausgebäude in eine reine Wohnnutzung zu überführen. Dazu soll das Gebäude von der städtischen Wohnbau GmbH übernommen und die bisherigen Räume der Ortsverwaltung zu Miet-Wohnzwecken umgebaut werden.

Das Pfarrhaus direkt bei der Kirche weist einen hohen Sanierungsbedarf auf. In mehreren Begehungen wurde festgestellt, dass eine Sanierung und ein barrierefreier Umbau und/oder die Einrichtung von Wohnungen z.B. für ältere Menschen nicht bzw. nur mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand machbar wären. Insgesamt stehen weite Teile des Gebäudes leer – für die kirchlichen Nutzungen reichen deutlich kleinere Flächen aus. Gleichzeitig strebt die Kirchengemeinde insgesamt eine Konsolidierung der Gebäudeflächen in eigener Baulast an.

Beide Gebäude und der Pfarrgarten schaffen gemeinsam mit der Kirche eine ausgesprochen wertige dörfliche Situation, die grundsätzlich erhalten werden sollte. Mit Ausnahme der Kirche und einem Teil der alten Kirchhofmauer, stehen die Gebäude aber nicht unter Denkmalschutz. Es besteht sowohl von Seiten der Stadt als auch der Kirchengemeinde ein großes Interesse daran, dieses Projekt gemeinsam umzu-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

061/19

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Kopp, HP

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
15.04.2019

Betreff: Alte Kita Bühl - Umbau zu Dorfzentrum mit Ortsverwaltung und kirchlichen Nutzungen

setzen und an diesem Standort ein Dorfzentrum zu schaffen, das die örtliche Struktur und Entwicklung von Bühl stärkt.

In einer gemeinsamen Arbeitsgruppe mit Vertretern der Kirchengemeinde, der Verwaltung (Hochbau und Finanzdezernat) und der Ortschaft wurde in den letzten zwei bis drei Jahren ein entsprechendes Nutzungskonzept erarbeitet und planerisch umgesetzt, das alle Bedarfe sowohl der Ortsverwaltung als auch der Kirchengemeinde im Gebäude der Alten Kita erfüllt.

Die Gesamtkosten des Projekts belaufen sich auf 870 TEUR (Kostenberechnung / Baukostenindex 3. Quartal 2018). Die Kirchengemeinde wird sich mit 200 TEUR beteiligen. Die Refinanzierung des Barzuschusses der Kirchengemeinde soll durch eine Verwertung des Pfarrhauses / Pfarrgartengrundstücks erfolgen.

Der Pfarrgemeinderat der Kath. Kirchengemeinde St. Ursula hat über dieses Projekt im Februar 2019 beraten und einstimmig zugestimmt. Dem ging eine intensive Diskussion des Projekts in verschiedenen kirchlichen Gremien und zuletzt in einer großen Pfarrversammlung im Januar 2019 in Bühl voraus.

Weitere 100 TEUR sollen aus dem Verkauf des bisherigen Rathausgebäudes an die Städtische Wohnbau GmbH finanziert werden.

Der Ortschaftsrat hat am 18.2.2019 ebenfalls über das Projekt beraten und seine einstimmige Zustimmung erteilt. Nachdem nun alle Voraussetzungen vorliegen und Einigkeit zwischen Stadt, Ortschaft und Kirchengemeinde besteht, sollen – wie von der Verwaltung im Rahmen der Haushaltsberatungen 2018/19 zugesagt – die Mittel zum Nachtragshaushalt 2019 angemeldet werden. Der Ortschaftsrat wünscht, dass vor der späteren Baubeschlussfassung die Kosten der Sanierung den Kosten für einen Neubau gegenübergestellt werden, damit auch die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme noch einmal geprüft und dokumentiert werden kann.

2. Projektbeschreibung

Die Alte Kita Bühl ist ein zweigeschossiges Gebäude mit Teilunterkellerung. Sie bildet gemeinsam mit der Kirche und dem Pfarrhaus ein städtebaulich erhaltenswertes Gebäudeensemble, das die historische Dorfmitte prägt. Sowohl die Lage als auch die Grundriss-Struktur eignen sich sehr gut um dort gemeindliche und kirchliche Nutzungen weitestgehend barrierefrei unterzubringen und somit ein neues Dorfzentrum und zusammen mit dem Kirchplatz und der Kirche einen ausgesprochen schönen Dorfmittelpunkt zu schaffen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

061/19

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Kopp, HP

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
15.04.2019

Betreff: Alte Kita Bühl - Umbau zu Dorfzentrum mit Ortsverwaltung und kirchlichen Nutzungen



Die Gebäudesubstanz der Alten Kita ist nach übereinstimmender Auffassung des Fachbereichs Hochbau und des planenden Architekten grundsätzlich gut. Auf Wunsch des Ortschaftsrats wurde dies auch von einem weiteren unabhängigen Architekten bestätigt. Auch die Gebäudestruktur (Grundriss) ist nahezu optimal für die angedachten Nutzungen.

2.1. Bauliche Planungen

a) Gebäudesanierung insgesamt

Die Gebäudesubstanz ist grundsätzlich gut. Das Gebäude erfüllt jedoch aufgrund seines Alters nicht mehr die aktuellen Anforderungen an Wärme-, Schall- und Brandschutz. Im Rahmen der Sanierung wird das gesamte Gebäude auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Dazu gehören insbesondere eine neue Heizungsanlage, neue Fenster und Außenraffstores als Sonnenschutz, die Wärmedämmung der Fassade und des Dachbodens, die Ertüchtigung des Dachstuhls, neue Sanitärleitungen und Sanitäranlagen, die Erneuerung der Elektroinstallationen incl. IT, Brandschutzmaßnahmen, neue Ausstattungen sowie teilweise der Umbau und die Überarbeitung aller Innenbereiche.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

061/19

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

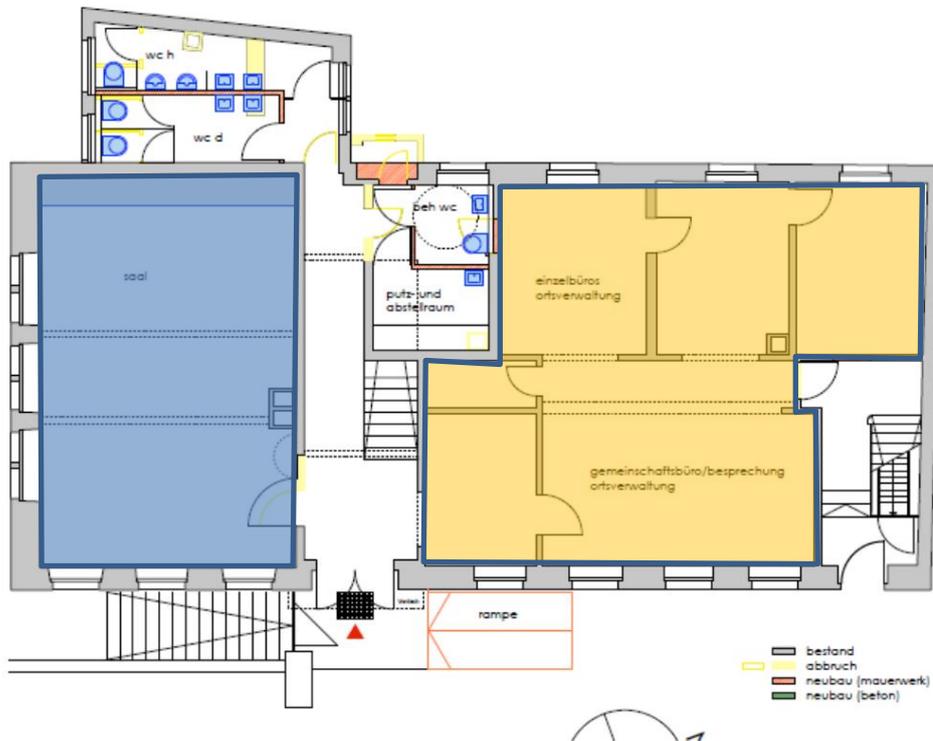
Bearbeitet von:
Kopp, HP

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
15.04.2019

Betreff: Alte Kita Bühl - Umbau zu Dorfzentrum mit Ortsverwaltung und kirchlichen Nutzungen

b) Funktionen - Erdgeschoss



Die Erschließung des Erdgeschosses erfolgt barrierefrei über eine kleine außenliegende Rampe, die den Höhenunterschied von ca. einer Treppenstufe überwindet. Im EG sind alle Räume barrierefrei zu erreichen.

In den orange gekennzeichneten Bereichen soll künftig die Ortsverwaltung auf rund 150 qm untergebracht werden, neben dem Kundenbereich beinhaltet dieser Bereich auch das Büro des/der Ortsvorstehers/in, Raum für einen weiteren Hintergrundarbeitsplatz, sowie ein Lager/Archiv und ein Abstellraum.

Gegenüber der Ortsverwaltung liegt ein ca. 55 qm großer Mehrweckraum, der sowohl für die Belange der Ortschaft (z.B. Ortschaftsrat, Trauungen) als auch kirchliche Nutzungen zur Verfügung stehen wird. Der Raum wird entsprechend ausgestattet und es wird auch eine Küche installiert. Nach einer gemeinsamen Bedarfsermittlung von Kirche und Ortschaft sind diese Flächen für alle vorgesehenen Nutzungen ausreichend.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

061/19

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Kopp, HP

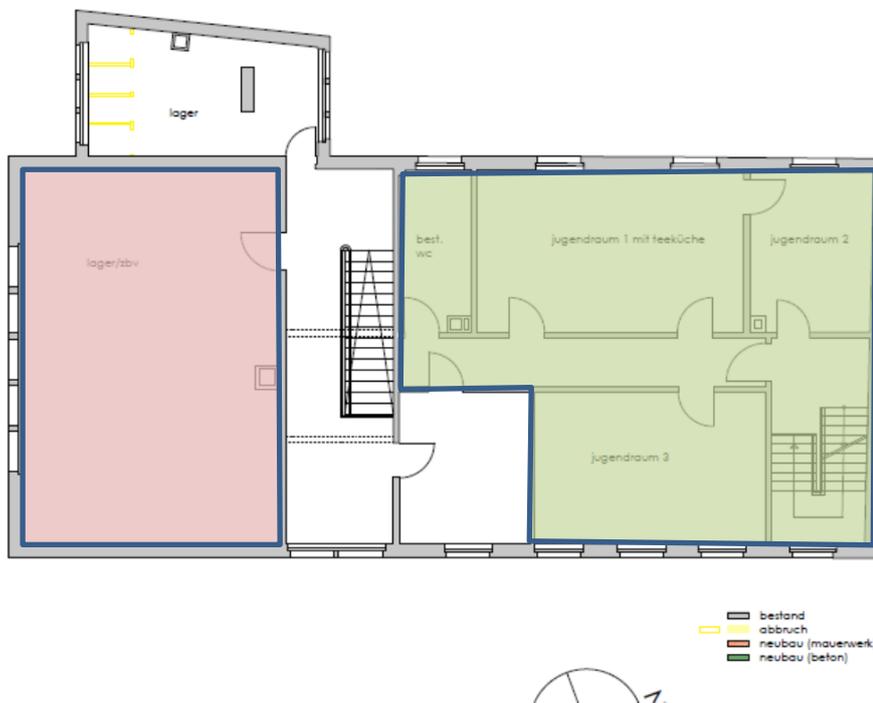
Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
15.04.2019

Betreff: Alte Kita Bühl - Umbau zu Dorfzentrum mit Ortsverwaltung und kirchlichen Nutzungen

Des Weiteren wird im Erdgeschoß eine zentrale WC-Anlage neu gebaut sowie ein Behinderten-WC.

c) Funktionen 1. Obergeschoss



Im 1. Obergeschoss werden die oben grün gekennzeichneten Räume renoviert und weiterhin der KJG zur Verfügung gestellt. Wie im gesamten Haus erfolgt auch hier eine Erneuerung der Fenster, der Elektroinstallationen und der Heizung.

Der bisherige Gruppenraum im 1. OG (rosa) wird ausgeräumt und nicht für eine öffentliche Nutzung / Veranstaltungen zur Verfügung (da nicht barrierefrei erreichbar), kann aber beispielsweise als Vorbereitungs- oder Lagerfläche genutzt werden. Der verbleibende kleine Büroraum kann zusätzlich exklusiv von der Kirchengemeinde oder wahlweise von der KJG genutzt werden, sofern der Brandschutz dies zulässt.

Im Vorfeld wurde geprüft, ob von Seiten der Kirchengemeinde und/oder Stadt auch Bedarf für eine öffentliche Nutzung des oberen Raumes besteht und was eine entsprechende barrierefreie Erschließung zusätzlich kosten würde. Ergebnis war, dass alle Nutzungen gut im Erdgeschoss dargestellt werden können. Die Mehrkosten für

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

061/19

Dezernat/Fachbereich:
Dezernat III

Bearbeitet von:
Kopp, HP

Tel. Nr.:
82-2300

Datum:
15.04.2019

Betreff: Alte Kita Bühl - Umbau zu Dorfzentrum mit Ortsverwaltung und kirchlichen Nutzungen

eine barrierefreie Erschließung des 1. OG und einen entsprechenden Ausbau der Räume wurden vom Architekten mit 260 TEUR ermittelt. Zwischen Stadt, Ortschaft und Kirchengemeinde besteht Konsens, dass der barrierefreie Ausbau des Erdgeschosses für die geplanten Nutzungen ausreichend ist.

3. Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten des Projekts wurden mit rund 870 TEUR (Stand Baukostenindex 3. Quartal 2018) ermittelt. An diesen Kosten beteiligt sich die Kirchengemeinde mit 200 TEUR. Dies entspricht den hälftigen Kosten der von Kirche und Stadt gemeinsam genutzten Räume im Erdgeschoß sowie ebenfalls ungefähr den hälftigen Kosten der von der Kirche für die Jugendarbeit alleine genutzten Räume im 1. OG – hier hält die Verwaltung eine 50%ige Kostentragung durch die Stadt zur Förderung der kirchlichen Jugendarbeit für richtig.

Rund 100 TEUR werden davon von der Kirchengemeinde als Einmalbetrag an die Stadt ausbezahlt. Die restlichen 100 TEUR werden ratierlich in Form einer monatlichen Miete von knapp 420 EUR über die nächsten 20 Jahre gezahlt. Dazu wird ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von zuerst 10 Jahren abgeschlossen, der sich – sofern er nicht gekündigt wird – automatisch um weitere 10 Jahre verlängert. Eine sofortige Verpflichtung auf 20 Jahre war von Seiten der kirchlichen Behörden nicht genehmigungsfähig.

Mit der städtischen Wohnbau GmbH ist vereinbart, dass das bisherige Rathausgebäude nach dem Auszug der Ortsverwaltung zu einem Kaufpreis von 100 TEUR übernommen wird, der ebenfalls zur teilweisen Gegenfinanzierung des Projekts eingesetzt werden soll. Die Wohnbau wird die bisherigen Räume der Ortsverwaltung in Mietwohnraum umwandeln, so dass das gesamte Gebäude dann ausschließlich für Wohnzwecke genutzt wird.

4. Städtebauliche Entwicklung des Kirchplatzes und des Pfarrhaus-Grundstücks

Ortschaftsrat und Verwaltung sehen es als wichtig an, dass das Pfarrhaus und das Pfarrhausgrundstück eine Verwertung erfährt, welche das bisherige städtebaulich schöne Ensemble erhält und die Ortsentwicklung fördert.

Die Stadt möchte deshalb gemeinsam mit der Kirchengemeinde und der Ortschaft prüfen, wie eine sinnvolle städtebauliche und den Ort stärkende Entwicklung dort aussehen könnte. Aus städtebaulicher Sicht ist ein Erhalt des Pfarrhauses grundsätzlich wünschenswert. Die Erhaltungsfähigkeit ist aber detaillierter zu prüfen und auch aus Sicht des Ortschaftsrates nicht zwingend, wenn stattdessen z.B. im Rah-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

061/19

Dezernat/Fachbereich:

Dezernat III

Bearbeitet von:

Kopp, HP

Tel. Nr.:

82-2300

Datum:

15.04.2019

Betreff: Alte Kita Bühl - Umbau zu Dorfzentrum mit Ortsverwaltung und kirchlichen Nutzungen

men einer Konzeptvergabe ein anderes Projekt entstehen könnte, das sowohl das Gesamtensemble mit Kirche und Pfarrgarten stärkt als auch inhaltlich eine Bereicherung für Bühl darstellt. In Windschlag wurde beispielsweise über die Konzeptvergabe eines (halb-)städtischen Grundstücks ein Projekt für seniorengerechtes Wohnen (barrierefreie, eher kleine Wohnungen) initiiert. Parallel zum Baubeschluss wird hierzu ein Vorschlag unterbreitet.