

Beschlussvorlage



AZ: 022.31; 615.21; 623.22; 880.29
Amt: Hauptamt
Bearbeiter: Herr Holschuh
Datum: 24.07.2019
DS-Nr.: GR-067/2019
Gesehen:

Sitzung des Gemeinderats am 25.09.2019

Alter Jakob - Vorstellung der Ergebnisse der Projektentwicklung

| Gremium / Beratungsfolge | Öffentlichkeit | Beratungszweck | Sitzung am | TOP-Nr. |
|--------------------------|----------------|------------------|------------|---------|
| Gemeinderat | öffentlich | Beschlussfassung | 26.09.2018 | |
| Gemeinderat | öffentlich | Beschlussfassung | 25.09.2019 | 3. |

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

| Gesamtkosten der Maßnahmen | Veranschlagung im Investitionsplan | über- / außerplanmäßige Auszahlung | Produktkonto |
|----------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------|
| € | € | € | |

Sachverhalt/Begründung:

Der „Alte Jakob“ stellt ein markantes, ortsbildprägendes Gebäude dar. Beschlusslage im Gemeinderat ist, ein umfassendes Altenhilfekzept zu verwirklichen. Der „Alte Jakob“ könnte hier eine wichtige Rolle spielen, wenngleich seit einer vom Sozialwerk durchgeführten Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2012 klar ist, dass eine stationäre pflegerische Nutzung in dem Gebäude nicht mehr möglich ist.

Der Gemeinderat beauftragte am 26. September 2018 das Büro Sutter³KG, eine Projektentwicklung für das Gebäude „Alter Jakob“ durchzuführen. Der Auftrag umfasste die

Erstellung von zwei Konzepten bzw. Nutzungsvarianten für den Alten Jakob. Vorausgegangen war eine Rundfahrt mit dem Büro. Im Verlauf der fast neunstündigen Exkursion wurden Objekte in Umkirch und Kirchzarten angeschaut.

Am 21.02.2018 stimmte der Gemeinderat einstimmig dafür, das Gebäude „Alter Jakob“ vom Verein „Sozialwerk Schutterwald“ zu kaufen. Auf der Grundlage des Kaufvertrags vom 06.03.2018 zwischen dem Verein „Sozialwerk Schutterwald e.V. und der Gemeinde ging der Besitz des Gebäudes zum 07.03.2018 auf die Gemeinde über. Der eigentumsrechtliche Übergang, d.h. die Eintragung ins Grundbuch, erfolgte erst Anfang des Jahres, da es bei der Löschung der Grundschulden zu Verzögerungen kam. Zu diesem Zeitpunkt wurde erst der Kaufpreis fällig.

Der Gemeinderat beschloss am 26.07.2017, den Saal und die Räume von Kolping weiter zu betreiben. In der Sitzung vom 21.02.2018 beschloss der Gemeinderat, die Räume im Kellergeschoss des Alten Jakob unbefristet an die Kolpingfamilie zu vermieten

Bereits am 15.06.2016 hatte der Gemeinderat beschlossen, ein Begleitgremium, einen Beirat, einzurichten, der sich mit den Vor- und Nachteilen der Vorschläge für die künftige Nutzung des „Alten Jakobs beschäftigen soll. Dabei sollten auch mögliche Synergien, die sich bei einer gemeinsamen Realisierung möglicherweise ergeben würden, diskutiert werden.

Der Beirat setzte sich nach dem Beschluss wie folgt zusammen:

- Ältestenrat: 6 Vertreter,
- Sozialwerk: 1 Vertreter,
- Caritas: 1 Vertreter,
- Kindergarten: 1 Vertreter,
- Bürger: 4 Vertreter.

Am 29.11.2016, fand im Saal des Alten Jakob eine **Bürgerversammlung** statt. Im Zuge dieser Versammlung brachten die Bürgerinnen und Bürger fast 200 Ideen und Anregungen ein, wie der „Alte Jakob“ künftig genutzt werden könnte. Vorgeschlagen wurden auch Bürger bzw. Einwohner, die im Beirat mitwirken sollten. Der Gemeinderat wählte aus den Reihen der Vorgeschlagenen Michaela Bross, Katrin Hansert, Ulla Morschek und Mathias Ritter als Vertreter der Bürger in den Beirat.

Die Arbeit des Beirats

Die **erste Sitzung des Beirats** fand am 24.01.2017 statt. Nach der Einführung und Vorstellung der Gremiumsmitglieder widmete sich der Beirat den bei der Bürgerversammlung gesammelten Ideen und Anregungen. Grundlage war das Protokoll der Bürgerversammlung (**Anlage 1**), in dem die Ideen in folgende Themenblöcke zusammengefasst wurden:

- Rathaus
- Bürgerhaus
- Wohnnutzung
- Mischnutzung
- Gewerbe
- soziale Einrichtungen
- kulturelle Einrichtungen
- Saalnutzung
- Pilgerstätte

- Sonstiges.

Die Ideen wurden im Gremium unter den folgenden Fragestellungen diskutiert:

- Bedarf vorhanden?
- Investition sinnvoll?
- Finanzierung möglich?
- Umsetzbarkeit realistisch?
- Nachhaltigkeit gegeben?
- Chancen – Risiken?
- Ist der Alte Jakob der richtige Ort für die Nutzung?

Die erste Beiratssitzung nahm sich der Themenblöcke Rathaus, Bürgerhaus und Wohnnutzung an. Im Zuge der intensiven und lebendigen Diskussion wurden jedoch auch die übrigen Themenblöcke andiskutiert, da die Ideen häufig auch Auswirkungen auf Themen anderer Themenblöcke hatten. Das Protokoll der ersten Beiratssitzung vom 24.01.2017 ist als **Anlage 2** beigefügt.

Die **zweite Sitzung des Beirats** fand am 07.03.2017 statt. In dieser Sitzung wurden die von den Bürgern im Rahmen der Bürgerversammlung vorgebrachten Ideen im Einzelnen geprüft und bewertet. Diese Arbeit erfolgte in drei Gruppen. Aufgabe der Gruppen war es, die Ihnen zugeteilten Ideen in drei Kategorien zu bewerten.

Die Kategorien lauteten wie folgt:

- 1. Gute Idee – gut umsetzbar**
- 2. Interessante Idee – Umsetzbarkeit schwierig**
- 3. Kein Bedarf - Unrealistisch**

Die Kriterien zur Bewertung der Ideen waren die oben bereits beschriebenen Fragestellungen (Bedarf vorhanden? Investition sinnvoll? Finanzierung möglich? Umsetzbarkeit realistisch? Nachhaltigkeit gegeben? Chancen/ Risiken? Ist St. Jakobus der richtige Ort für die Nutzung?)

Die Gruppen hielten die Ergebnisse für den weiteren Prozess fest und dokumentierten sie. Neben der Kategorisierung der Ideen schrieben die Gruppen wichtige Argumente (pro und contra) bei der Abwägung auf. Damit wurde sicher gestellt, dass jede von den Bürgern eingebrachte Idee in einem transparenten Prozess gesichtet und geprüft wurde.

Die Ergebnisse der Gruppenarbeit wurde im Anschluss dem gesamten Beirat vorgestellt und diskutiert. Die Ergebnisse dieser Diskussion wurde ebenfalls auf Karteikarten festgehalten.

Im Laufe des Abends ergaben sich eine Reihe von Prüfaufträgen für die Verwaltung für die nächste Beiratssitzung:

Die **dritte Sitzung des Beirats** fand am 09.05.2017 statt. Während der Sitzung wurden die Pro und Kontra möglicher Nutzungen des Alten St. Jakob vom Moderator noch einmal vorgestellt. Weiter ergab sich auf Grund weiterer Vorschläge Diskussionsbedarf (z.B. Schreiben vom Kindergarten, Schreiben von Kolping, Schreiben vom Historischen Verein, Schreiben einer privaten Schule und Schreiben von Privatpersonen).

Schließlich wurden die Empfehlungen für den Gemeinderat diskutiert, Fragen beantwortet und dann jeweils darüber abgestimmt.

Das Protokoll der dritten Beiratssitzung ist als Anlage ebenfalls beigefügt.

Kindergarten St. Jakob

Aus Sicht der Verwaltung hat eine Frage zur künftigen Nutzung des Alten Jakob Priorität: Geklärt werden sollte, ob ein Kindergarten mit einer Teilnutzung im Alten Jakob untergebracht wird. Für den Kindergarten St. Jakob gibt es bereits eine Planung zur Erweiterung des Altbaus, um dort künftig drei Krippengruppen unterzubringen. Der Kindergarten hätte dann auch einen Raum als Reserve (der bisherige Turnraum), um für Erweiterungen gewappnet zu sein. Gleichzeitig sollte das UG ausgebaut werden, um dort Turnraum, Elternsprechzimmer und Essensraum für die Über-3-Jährigen unterzubringen.

Die Planungen wurden bereits im September 2018 im Gemeinderat vorgestellt, jedoch nicht mehr weiterverfolgt, da erst die weiteren Planungen des Alten Jakob abgewartet werden sollten.

Eine Stellungnahme des Elternbeirats ist als Anlage 5 beigefügt.

Sanierungsgebiet „Ortsmitte“

Die Gemeinde Schutterwald wurde in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Der Zuwendungsbescheid über die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ liegt vor. Der „Alte Jakob“ liegt in dem Sanierungsgebiet. Als denkmalgeschütztes Gebäude sind grundsätzlich bis zu 88 % der Kosten förderfähig. Im Antrag meldete die Gemeinde ein Gesamtvolumen von 3 Millionen Euro an. Bislang bewilligt wurde ein Förderrahmen von 700.000 €.

Weitere Vorgehensweise

Die Vorschläge und Entwürfe des Büro Sutter werden erstmals in der Sitzung am 25. September 2019 im Gemeinderat vorgestellt. Am 09. Oktober 2019 ist eine Bürgerversammlung geplant, in dem die Vorschläge den Bürgern vorgestellt werden sollen. Die Anregungen, Vorschläge und ggf. Fragen dieser Versammlung, die nicht sofort beantwortet werden können, werden aufbereitet. In der Gemeinderatssitzung am 06. November 2019 sind erste Entscheidungen vorgesehen.

1.1. Protokoll Bürgerversammlung St. Jakobus 29.11.2016



Datum: 02.12.2016

Ort: Schutterwald Saal St. Jakobus

Teilnehmer: Herr Bürgermeister Holschuh,
Herr Hahn Bauamt,
Herr Gross Architekten Gross+Hüger Karlsruhe
Bürger siehe Teilnehmerliste

Ablauf:

18:15 Uhr Führung durch das Gebäude St. Jakobus durch Pflegeleitung

19:00 Uhr Begrüßung im Saal durch BM Holschuh

19:10 Uhr Einführung und Erläuterung Thema Neubau Pflegeheim und
Nachnutzung Alter St. Jakobus durch BM Holschuh

19:30 Uhr Erläuterungen zum Gebäude durch Herr Hahn/ Bauamt

19:45 Uhr Moderation der Bürgerbeteiligung durch Herr Gross/ G+H
Abfragen der Ideen der Bürger zur Nachnutzung des Gebäudes

21:00 Uhr Ende der Veranstaltung

1.2. Ausgangslage, Vorgehensweise und Ziel der Veranstaltung

Durch den Neubau des Pflegeheims St. Jakobus wird das alte Gebäude frei und es stellt sich die Frage einer möglichen Nachnutzung. Im Rahmen des seit Ende 2016 rechtskräftigen Sanierungsgebietes Schutterwald „Ortsmitte“ besteht die Möglichkeit des Erwerbs des Gebäudes durch die Gemeinde im Jahr 2017. Vor dieser Entscheidung muss ein Nutzungskonzept entwickelt werden. Ziel der Veranstaltung am 29.11.2016 war es, die Bürger zum frühestmöglichen Zeitpunkt in diese Überlegungen miteinzubeziehen und ihnen die Chancen zu geben eigene Ideen und Vorstellungen zu formulieren.

Als Auftakt wurde eine Führung durch das Gebäude angeboten. Danach gab es eine Einführung durch Bürgermeister Holschuh. Im Anschluss erläuterte Herr Hahn vom Bauamt die Besonderheiten des Gebäudes. Im Folgenden wurden die Bürger gebeten ihre Ideen schriftlich auf Karten zu formulieren. Diese wurden dann eingesammelt und für alle Anwesenden laut vorgelesen. Zum besseren Verständnis konnten die jeweiligen Autoren an dieser Stelle noch ergänzende Bemerkungen zu Ihren Karten machen. Danach wurden die Karten an bereitstehenden Stellwänden thematisch geordnet aufgehängt.

Ziel der Veranstaltung war es durch diese Vorgehensweise möglichst viele Ideen und Anregungen der Bürger zur Nachnutzung des Alten Jakobus zu bekommen. Die Bewertung und Überprüfung dieser Ideen auf Realisierbarkeit stand nicht im Fokus der Bürgerversammlung. Dazu wird vom Gemeinderat ein Beirat eingesetzt, der die Aufgabe hat die verschiedenen Ideen und Vorschläge zu sammeln, zu diskutieren und zu überprüfen. Im Anschluss informiert der Beirat den Gemeinderat über die Ergebnisse. In der Bürgerversammlung wurde die Zusammensetzung und Arbeitsweise des Begleitgremiums erläutert. Im Beirat sollen auch vier Vertreter der Bürgerschaft sitzen. Im Rahmen der Veranstaltung am 29.11.2016 konnten die Bürger Vorschläge zur Besetzung dieser vier Plätze machen. Diese Vorschläge wurden in einer Wahlurne gesammelt und werden vom Gemeinderat beraten und entschieden.

2.1. Ideen der Bürgerschaft

Alle Ideen und Anregungen, die Rahmen der Bürgerversammlung am 29.11.2016 genannt wurden werden im Folgenden aufgelistet. Es wurde eine erste grobe Einteilung in verschiedenen Themengruppen vorgenommen. Die Nennungen der einzelnen Themengruppen sind nach Alphabet sortiert d.h. es wurde keine Priorisierung vorgenommen.

2.2. Rathaus

- Bei Bedarf Nutzung von Räumlichkeiten durch Gemeindeverwaltung / z.B. Gemeindebibliothek / Trauzimmer im Saal oder Kapelle
- Bürgerhaus + Rathaus (jetziges Rathaus wirtschaftliche Nutzung)
- Nutzung als Rathaus (teilweise)
- Rathaus
- Rathaus
- Rathaus oder Teile – Ämter
- Umzug Gemeindeverwaltung in dieses historisch wertvollen Räume (Umnutzung der jetzigen Gemeindeverwaltung)
- Zukünftiges Rathaus

2.3. Bürgerhaus

- Bürgerhaus
- Bürgerhaus / Teilnutzung für Vereine / Museum / Bücherei
- Haus der Bürger : Versammlungsräume / Kursräume VHS / Konzertveranstaltungen / Vereinsräume z.B. Kolping / Tagungsräume / Palliativstation für Cafeteria / Begegnungsstätte

2.4. Wohnnutzung

- 4 x Betreutes Wohnen
- Ambulant betreute Wohngruppen: frei/träger gestützt
- Betreute Wohneinheiten (Trägerschaft Caritas) / Ergänzende Nutzung
- Betreutes Wohnen Saal erhalten
- Evtl. Betreutes Wohnen
- Generationenhaus / Begegnungsräume (aller Generationen)
- II. OG-DG Steuerbegünstigte Senioren ETW
- Kleine Wohneinheiten betreutes Wohnen (Vorbild Aenne-Burda-Stift) / Bistro für Mittagstisch und Cafe / Begegnungsmöglichkeiten für Senioren Barrierefrei
- Mehrgenerationenhaus: Wohnungen / Begegnung
- Möglichkeit schaffen für Wohnen im Senioren +/oder Sozialbereich
- Seniorenwohnung im Obergeschoss / Studentenwohnungen auf 2 Etagen
- Seniorenwohnungen (betreutes Wohnen)
- Seniorenwohnungen ggf. mit sozialer Anbindung
- Sozial Wohnungen
- Studenten Wg-Wohnung- Zimmer
- Studentenwohnheim
- Studentenwohnheim / Cafe
- Studentenzimmer
- Teilweiser Umbau zu Seniorenwohnungen (Betreutes Wohnen) zum Anmieten für ältere Menschen
- Wohnen

2.5. Mischnutzungen

- „Gemischte Nutzung“ a) Gemeinde -> Saal, eventuell KIGA Zusatzräume b) Wohnungen -> betreutes Wohnen c) zusätzliche Arztpraxen -> z.B. Augenarzt...
- 1 OG Studentenzimmer / Hotel garni (Jakobusfreunde)
- 2+3 OG Studentenwohngruppen 1 OG Massage Praxen / Yoga Meditationsräume EG Altenbegegnung / Jugendräume
- Als Rathaus (evtl. Nebenstelle) aus Platzmangel im vorhandenen Rathaus und fehlendem Aufzug / Küche und Speiseraum für gastronomische Veranstaltungen für die Öffentlichkeit zur Verfügung stellen / Evtl. übrige Raumkapazitäten den Vereinen zur Verfügung stellen
- DG Meditationsraum / Kapelle + Pilgerzimmer 1+2 OG Altenwohngruppen
- EG Geschäftsräume/ DG Sozialer-Wohnungsbau
- EG: Praxen / Nachbarschaftshilfe / Tagescafe / Vereinsräume
- Geschäftliche (Betrieb) + Soziale Nutzung (Verein) forcieren (Wichtig Parkett / Saal erhalten)

- Historischer Saal für kulturelle Veranstaltungen erhalten / Sozialwohnungen
- Kleine Pension mit Fremdenzimmern / Fahrradhotel / kulturelle Nutzungen – Saal / Kleines Heimatmuseum
- Mischnutzung: Saal für Kultur etc. / einfaches Hotel / Bücherei / Wohnungen (Sozial?) / Studentenwohnungen
- Saal erhalten! Vortragsräume für Vereine / Studentenwohnungen / Seniorenwohnungen / Hotel garni / Seniorengymnastik
- Saal Veranstaltungen / Gebäude Start-UP-Zentrum
- Studentenzimmer und Saal als Begegnungsstätte für Einheimische und Veranstaltungen
- Tanzsaal und kulturelle Nutzung Zimmer Wohnheim
- Teilbereich privatisieren, z.B. Cafe oder andere Geschäfte / 4-5 Personen als betreutes Wohnen (als Mieter) / Unterbringung Kolping
- Teilbereich Studentenwohnheim / Theater / Kommunales Kino...

2.6. Gewerbliche Nutzung

- 2 x Jugendherberge
- 3 Sterne Hotel
- Anbau separieren und vermieten! (Arztpraxen...)
- Ärztehaus
- Arztpraxen
- Arztpraxen / Heilpraxen / 2. Ärztehaus -> Interesse abfragen!
- Augenarzt / Frauenarzt / Saal erhalten
- Barrierefreie Gaststätte mit Nebenzimmer / Hotelbetrieb und Saal
- Brandschutz prüfen! Wirtschaft! (Gastronomie) / Eigentumswohnungen teilweise
- Büro „Start up“
- Büroräume
- Dienstleister (Büroräume)
- Facharztpraxis
- Gastronomie
- Gesundheitszentrum / Ärztehaus
- Gewerbliche Nutzung
- Nutzung der Räume für Firmengründer um den Saal mit Bühne sozial betreiben zu können (Vereine)
- Pfl egenah e Praxen (Physiotherapie, Ärzte, Ergotherapie...)
- *EG/OG Schwimmbad. Brandschutz dann kein Problem. Kann sich kommerziell tragen*

2.7. Soziale Einrichtungen

- 2 x Tagespflege
- 2 x Vereinsräume
- 2. OG Hospiz
- 26 x Erhaltung des Kolpingkeller
- Ausreichend Räume für die Jugend mit einplanen
- Begegnungsstätte mit Restaurant, Cafe o.ä.
- Beratungsräume: Mieterbund / psych. Beratung

- Der Kindergarten St. Jakob braucht Räume: 1. Personalraum für 15 Fachkräfte
2. Pausenraum 3. Besprechungsraum für Elterngespräche, Kooperationsgespräche, usw.
- Gemeindezentrum auch Vereine
- Genossenschaft „Für Schutterwälder“
- Gesundheitszentrum
- Gymnastikraum / Vereinsräume
- Jugendarbeit ermöglichen
- Jugendgruppe möglichst mit Investor
- Kommunikationszentrum (Familie, Jugend, Vereine, Freunde etc.)
- Lokalitäten für Vereine / Jugendgruppen etc.
- Nachbarschaftshilfe
- Nutzung durch die Nachbarschaftshilfe
- Raum Betreuungsgruppen
- Räume für benachbarten Kindergarten St. Jakob 1) Personalraum für 15 Fachkräfte 2) Pausenraum 3) Besprechungsraum
- Räumlichkeiten für Vereine
- Tagespflege (evtl. als Co-Nutzung zum neuen Altenpflegeheim)
- Vereinsheim für Vereine!

2.8. Kulturelle Einrichtungen

- Bücherei
- Dauerausstellungen
- Dichterlesung
- Dorfmuseum
- Gemeindehaus mit „Schutterwälder Museum“
- Hist. Verein
- Kultur + Familienzentrum
- Kultur vor kosten
- Kulturstätte (Vorbild „Löwen – Ichenheim)
- Kulturzentrum
- Kursräume für die Volkshochschule
- Multivisionschau
- Platz für kulturelle Veranstaltung
- Räumlichkeiten für kulturelle Veranstaltungen
- Volkshochschule

2.9. Saalnutzung:

- 3 x Saal erhalten
- Barrierefreier Veranstaltungsraum für vielfältige Veranstaltungen (ohne vorher viel Auf- und Abbau)
- Den Saal optimieren um die bisherige Nutzung verstärkt fortführen zu können
- Ist eine weitere Nutzung des Saales möglich? Z.B. für Tanzkreise
- Küche mit Essraum für private Nutzung erhalten. Auch Saal erhalten
- Kunst Kultur im Saal
- Nutzung des Saals für kulturelle Zwecke +1
- Saal erhalten für kulturelle Veranstaltungen
- Saal erhalten für Theater, Fasnacht, Tanzkurse etc.
- Saal erhalten, als Mietobjekt weiter! Speziell Tanzen!!

- Saal für die Bevölkerung erhalten
- Saal in die Ursprungsgröße zurück bauen (Ersatz für kleine Halle)
- Saal ist zu erhalten. Soweit möglich erweitern (??). Nachdem sonst wenig Räume für kulturelle Zwecke, wäre jetzt Chance
- Saal soll auf jeden Fall erhalten bleiben für kulturelle Veranstaltungen z.B. Konzerte, Theater etc.
- Saal vergrößern
- Veranstaltungsräume vermieten
- Versammlungsräume
- Weitere Nutzung des Saales durch die Tanzkreise

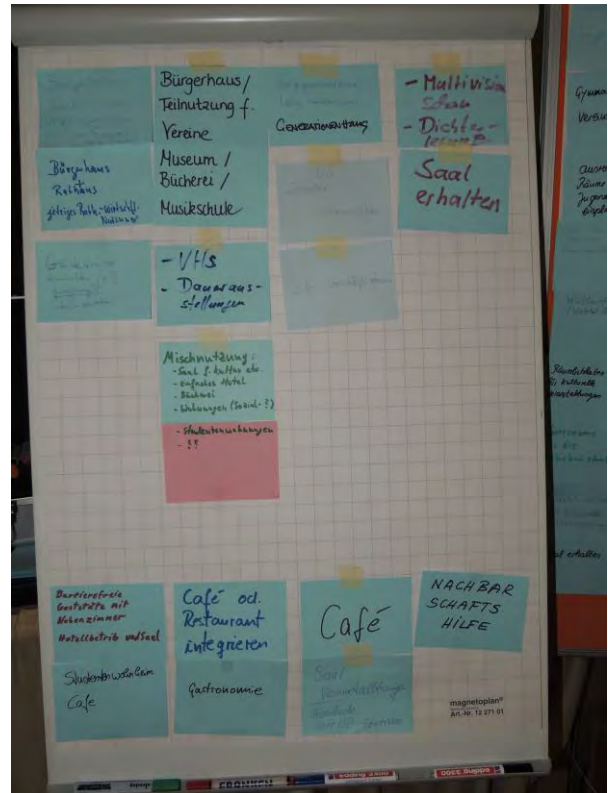
2.10. Pilgerstätte (Ergänzung Jakobsweg)

- Gästetrakt einrichten (z.B. Jakobsweg) intensiv bewerben
- Pilgerherberge mit Gastronomie
- Pilgerstätte Jakobsweg
- Pilgerzimmer

2.11. Sonstiges

- Basketballplatz. Als Ersatz für Basketballplatz im Park
- Beispiel in Umgebung: Renchen / Friesenheim / Zell-Harmesbach / Gengenbach
- Cafe
- Cafe oder Restaurant integrieren
- Mensa
- Spontane Aktivplätze
- Standort Brunnen altes Rathaus einbeziehen

ANLAGEN





Wochenmarkt

Wegen dem Aufbau des Weihnachtsmarktes findet der übliche Wochenmarkt ausnahmsweise von 8.00 – 12.00 Uhr auf dem Rathausvorplatz statt.

Besuch aus St. Denis-lès Bourg und Abholung der bestellten Bresse-Hühner



Bei der Verwaltung wurde inzwischen eine stattliche Anzahl Bresse-Hühner vorbestellt.

Während des Weihnachtsmarktes können die Hühner am Stand des Partnerschaftskomitees abgeholt werden. Dieser befindet sich, wie schon im vergangenen Jahr, unter dem Fahrradständer gegenüber der alten Schule.

Am Stand ist eine Namensliste der Besteller hinterlegt. Die Hühner können, ebenso wie ein köstliches Rezept des berühmten „Poulet à la crème“ in deutscher Sprache, abgeholt werden.

Bitte denken Sie daran, dass die Hühner frisch sind. Holen Sie diese bitte so zeitig wie möglich ab.

Wir wünschen Ihnen gutes Gelingen!

Ein herzliches Dankeschön ergeht in diesem Zusammenhang auch an die Schutterwälder Gastfamilien, die bereit sind, französische Gäste bei sich aufzunehmen. Wir treffen uns um 18.00 Uhr am Stand des Partnerschaftskomitees von St. Denis.

Bürgerversammlung

Am **Dienstag, 29.11.2016** findet um **19.00 Uhr** im **Saal des Alten Jakob**, Bahnhofstraße 3, eine Bürgerversammlung statt, um Ideen für die künftige Nutzung des Gebäudes zu sammeln. Die Bevölkerung ist eingeladen.

Vorab besteht **ab 18.15 Uhr** die Möglichkeit, an einer Führung durch den Alten Jakob teilzunehmen. Hierzu ist eine Anmeldung telefonisch unter 0781 / 9606 – 22 bei Frau Bürkle/Frau Fischer oder per mail sekretariat@schutterwald.de erforderlich. Treffpunkt ist im Saal.

Zunächst wird die bisherige Nutzung des Gebäudes vorgestellt und über die äußeren Rahmenbedingungen innerhalb und außerhalb des Gebäudes informiert. Im Anschluss besteht die Möglichkeit, Vorschläge, Ideen und Anregungen für eine künftige Nutzung zu geben. Elmar Gross vom Büro gross hüger Architekten und Stadtplaner wird den Abend moderieren.

Krippenausstellung der Krippenfreunde Offenburg

In diesem Jahr stellen die Krippenfreunde Offenburg ihre Schätze im alten Schulhaus in Schutterwald aus.



Geöffnet am Weihnachtsmarkt

Samstag den 26.11.2016

von 13.00 – 21.00 Uhr

und vom 27.11. – 11.12.2016

Mittwoch, Freitag,

Samstag und Sonntag

jeweils von

14.00 – 19.00 Uhr

Gezeigt werden Weihnachtskrippen der verschiedensten Art, z.B.: Kastenkrippen, offene Landschaftskrippen, Krippen im orientalischen oder bayrischen Stil. Jeder Krippenbauer hat schließlich seine eigene Vorstellung darüber, wo und wie dieses Geschehen stattgefunden hat. Die wohl älteste Abbildung der Geburt Jesu ist ein Relief in der Priscilla-Katakomben in Rom und die ersten Krippenfiguren sollen in der Kirche „Maria Maggiore“ ebenfalls in Rom gestanden haben.

Die Krippenfreunde weltweit versuchen, diese Tradition fort zu führen und die „Krippenfreunde Offenburg“ gehören dazu.

Öffentliche Sitzung des Abwasserverbandes Neuried/Schutterwald

Am Montag, den 28.11.2016, 18.00 Uhr
findet in **Neuried-Altenheim, Rathaus**

eine öffentliche Sitzung des Abwasserverbandes Neuried/Schutterwald statt.

Tagesordnung: öffentlich

1. Beratung und Beschlussfassung des Wirtschaftsplans 2017
2. Vergabe der Arbeiten für die maschinelle Überschussschlammindickung
3. Neue Gebührekalkulation für die Wartung von Kleinkläranlagen
4. Verschiedenes

Martin Holschuh,
Verbandsvorsitzender

Messungen der Öl- und Gasfeuerungsanlagen

Der Bev. Bezirksschornsteinfeger gibt bekannt, dass die Messungen der Öl- und Gasfeuerungsanlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, sowie die Abgaswegeüberprüfung nach der Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) im

Ortsteil Langhurst
ab dem 9. Januar 2016

und in den folgenden Wochen durchgeführt werden.

Andreas Bühler
Bev.- Bezirksschornsteinfeger

Der Bürgerwille hat hier Gewicht

In der Bürgerversammlung zur Zukunft des Alten Jakob gab es spannende Ideen / Beirat sichtet sie

02. Dezember 2016



1 / 1 © Klaus Krüger

Viele Bürger, viele Ideen – und vollgeschriebene Fleißkärtchen: Schutterwalds Bürger zeigten sich engagiert.



SHARES

[Auf Facebook teilen](#)

[Auf Twitter teilen](#)

Die Gemeinde bat um Vorschläge, was mit dem Alten Jakob geschehen soll – und die Schutterwälder kam in Scharen zur Bürgerversammlung und zündeten ein Feuerwerk an Ideen.

Die Bürgerversammlung zur Zukunft des Alten Jakob am Dienstag nahm schnell eine Dynamik an, mit der kaum jemand gerechnet hatte: Der Jakob-Saal war brechend voll, die Bürgerinnen und Bürger nutzten die Gelegenheit, auf kleine Karten zu schreiben, welche Nutzung sie sich für das ehrwürdige Gebäude wünschen. Die Palette reichte vom Gesundheitszentrum und Café über Jugendherberge und Räume für das Rathaus und Vereine bis hin zu Theater und kommunalem Kino im Saal (den alle erhalten wollen). Viele verbanden die kulturelle/vereinliche Nutzung mit einer kommerziellen – und nahmen Bürgermeister Martin Holschuh damit den Wind aus den Segeln, der eingangs gesagt hatte, einen reinen Zuschussbetrieb wie ein zweites Vereinshaus werde es nicht geben.

Was versuchen

Die Vorschläge der Bürger gehen nur an den Beirat – die letzte Entscheidung trifft der Gemeinderat. Moderator und Stadtplaner Elmar Gross war überwältigt vom Engagement der Bürger: »Das alles hat etwas Experimentelles. Wir versuchen halt was.« Zuvor hatte Bürgermeister Holschuh über die Geschichte des Alten Jakob referiert und darauf hingewiesen, dass es nicht mehr als Pflegeheim taugt – wegen der gesetzlichen Vorgabe, Einzelzimmer bereitzuhalten; und wegen des Brandschutzes. Deswegen werde nun in der Nachbarschaft das neue Pflegeheim St. Jakobus gebaut. Er hatte auch eine gute Nachricht: Es gibt einen Zuschuss aus dem Bund-Länder-Programm in Höhe von 1,1 Millionen Euro.

Ortsbaumeister Bruno Hahn zeigte noch einmal die baulichen Probleme auf: »Die Mittelflursituation bleibt.« Dazu braucht es einen zweiten Rettungsweg. Und das alles unter der Maßgabe des Denkmalschutzes. Keine leichte Aufgabe. Nun hat der Beirat das Wort.

Autor:

Klaus Krüger

Gemeinde Schutterwald

PROTOKOLL

Sitzung Nr. 01/17

Nichtöffentliche Sitzung des Beirates „Alter Jakob“
am 24.01.2017

AZ: 880.29

Sitzungsort: großer Sitzungssaal des Rathauses
Sitzungsdauer: 18:00 Uhr bis 21:00 Uhr

Vorsitzender

Schriftführer

Gemeinderat

Gemeinderat

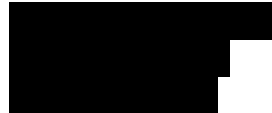
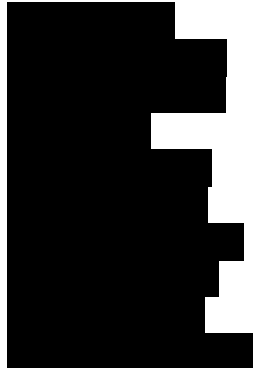
Sitzungsteilnehmer:

Vorsitzender:
Bürgermeister Holschuh

zusätzlich anwesend

HAL Feger als Schriftführer
BAL Hahn
Gross Elmar, Büro gross und hueger,
Karlsruhe

Beiratsmitglieder



entschuldigt:

entschuldigt:

Protokoll:

Die Mitglieder des Beirates erhielten mit der Einladung das Protokoll der Bürgerversammlung am 29.11.2016.

Der Bürgermeister begrüßt alle Anwesenden. Er umreißt die Aufgabe des Beirates, für den alten Jakob ein künftiges Nutzungskonzept zu erarbeiten und die Geschichte des Gebäudes:

Der Alte St. Jakob hat eine lange Geschichte hinter sich. Er hat vielfältige und unterschiedliche Nutzungen erlebt, z.B. als Schwesternheim, als Versammlungsort für katholische Vereine oder als Kindergarten. Anfang der 90-er Jahre begann die Nutzung als Pflegeheim. Eigentümer des Gebäudes ist noch das Sozialwerk Schutterwald, ein katholischer Verein von Ehrenamtlichen. Wer sich in diesem Verein engagiert, investiert Zeit, Energie und manche Nerven, damit das Gebäude Alter Jakob den Menschen in Schutterwald dient nach dem Motto „ein Haus von Schutterwäldern für Schutterwälder“.

Seit 2012 liegen die Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie vor, wonach ein künftiger, wirtschaftlicher Betrieb eines Pflegeheimes unter Einbeziehung des Bestandsgebäudes praktisch nicht mehr umsetzbar ist. Dies gilt auch, wenn ein Ersatzneubau an das Bestandsgebäude angebunden würde.

Aus diesem Grunde wurde der Neubau eines Pflegeheimes mit 56 Betten vorangetrieben. In diesem Neubau sollen auch eine Tagespflege und ein Quartierstreff seinen Platz finden. Umzug vom Altbau in den Neubau ist im Herbst 2017 geplant; dann wird der Alte Jakob leer stehen. Betreiber des neuen Pflegeheimes wird der Caritas-Verband Kinzigtal sein. Mit dem Umzug des Pflegeheimes in das neue Gebäude stellt sich die Frage, was mit dem Altgebäude passiert. In der Bürgerversammlung am 29.11.2016 wurde interessierten Bürgern die Möglichkeit gegeben, Ideen und Anregungen vorzutragen. Von dieser Möglichkeit haben die Bürger seinerzeit auch sehr regen Gebrauch gemacht. Das Protokoll zeigt es.

Ein Glücksfall für die Gemeinde ist es, dass diese in das Förderprogramm „aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen wurde. Das vorläufige Fördervolumen beläuft sich auf 1,1 Mio. €, wovon rund 700.000,- € Landeszuschüsse sind. Im Gemeinderat hat man sich darauf verständigt, diesen Beirat einzurichten, um die Diskussion auf eine möglichst breite Basis zu stellen. Letztendlich wird aber der Gemeinderat die Entscheidung treffen, was aus dem Alten Jakob wird. Gesucht werden soll eine Lösung, die im Interesse des Gemeinwohls ist, obwohl man sicherlich in diesem Prozess auch mit einer Vielzahl von Einzelinteressen konfrontiert werden wird.

Im Anschluss stellt sich Herr Gross vor und leitet zu einer Vorstellungsrunde über: Die Beiratsmitglieder erklären kurz, wer sie sind, ob sie an der Bürgerversammlung teilgenommen haben oder nicht und welche Eindrücke sie aus dieser Versammlung mitgenommen haben.

Herr Gross selbst war positiv überrascht über die fast 200 Beiträge und Vorschläge sowie die Vielzahl der Zuhörer. Sein Wunsch war im Vorfeld, viele Ideen zum Alten Jakob zu bekommen. Dieser Wunsch ging in Erfüllung. Die vorgebrachten Ideen sollen nun Basis für die weitere Diskussion sein. Der Beirat soll hierbei nicht unter Erfolgsdruck stehen, sondern sein Ziel nachvollziehbar, zielorientiert und transparent finden.

Für diese Zielerreichung ist der Beirat deshalb sinnvoll, weil ein solcher unabhängig und überparteilich ist, über großen, vielfältigen Sachverstand verfügt, für ein transparentes Verfahren steht und eine Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat erarbeiten kann. Der Beirat soll aber nichtöffentlich tagen, damit alle Mitglieder in einem geschützten Rahmen offen diskutieren können. Protokolle des Beirates werden dann nach außen getragen.

Zunächst sollen die Ideen der Bürger nach Themen geordnet werden:

- Rathaus
- Bürgerhaus
- Wohnnutzung
- Mischnutzung
- Gewerbe
- soziale Einrichtungen
- kulturelle Einrichtungen
- Saalnutzung
- Pilgerstätte
- Sonstiges.

Diese Ideen sollen im Gremium dann diskutiert werden mit folgenden Fragestellungen:

- Bedarf vorhanden?
- Investition sinnvoll?
- Finanzierung möglich?
- Umsetzbarkeit realistisch?
- Nachhaltigkeit gegeben?
- Chancen – Risiken?
- Ist der Alte Jakob der richtige Ort für die Nutzung?

Im Anschluss ist dann vorgesehen, diese Ideen in gemischten Kleingruppen zu prüfen und zu bewerten und gegebenenfalls Prüfungsaufträge, um weitere Informationen zu erhalten, zu erteilen.

Rathaus

██████████ Zukünftig könnten im jetzigen Rathaus weitere Räume notwendig werden. Ein weiteres Besprechungszimmer wünschenswert. Künftig kommt ein barrierefreies Trauzimmer im EG. Aufzug fehlt. Trend zum Homeoffice könnte weiterem Platzbedarf entgegenwirken. Jetziges Rathausgebäude ist gut in Schuss. Fraglich ist künftige Nutzung des jetzigen Rathauses nach Umzug.

██████████ Alter Jakob mit Mittelflurerschließung gut als Rathaus nutzbar. Balkone unnötig. Keine Probleme mit Denkmalschutz.

■■■■■ Saalnutzung abends und Verwaltungsbetrieb tagsüber wäre problemlos möglich.

■■■■■ Eventuell nur Teile des Rathauses auslagern, z.B. Bücherei, historischer Verein, Trauzimmer.

■■■■■ Die Verwaltung muss zwingend zusammenbleiben. Aufteilung wäre Rückschritt. Sieht keine Notwendigkeit für Umzug.

■■■■■ Jetziges Rathaus ist modern und am richtigen Platz.

■■■■■ Jetziges Rathaus könnte von Vereinen genutzt werden oder von katholischer Kirchengemeinde, weil es direkt neben der Kirche liegt. Räume sind attraktiv.

■■■■■ Mitarbeiterbefragung sollte erfolgen. Architektonisch wäre Umzug Rückschritt wegen langer Flure, kleinen Fenstern, vorhandene WC's und Duschen in den Zimmern müssten rückgebaut werden. Großer Investitionsaufwand.

■■■■■ Alter Jakob muss energetisch saniert werden. Wegen dem Denkmalschutz nur durch Innendämmung möglich. Dies bedeutet sehr großen finanziellen Aufwand.

■■■■■ Es würden zwei Baustellen entstehen. Dies nicht sinnvoll.

■■■■■ Kommunikation ist Anforderung an moderne Verwaltung. Dieses Thema ist im jetzigen Rathaus sehr gut realisiert. Im Alten St. Jakob nur schwer herstellbar. Barrierefreiheit wäre dort nicht einfach zu realisieren.

■■■■■ Jetziges Rathaus könnte auf dem freien Markt verkauft werden.

■■■■■ Es ist leichter, Käufer für den Alten Jakob zu finden als für das Rathaus.

■■■■■ Gut funktionierende Struktur zu verlagern ist kritisch. Würde dann das Rathaus verkauft, hätte die Gemeinde keinen Mehrwert.

■■■■■ Im Umland stehen viele Büroräume leer. Verkauf des Rathauses unrealistisch. Verkauf des denkmalgeschützten Alten Jakob steuerlich für Investor viel interessanter.

■■■■■ Rathaus würde im Alten Jakob mindestens zwei Stockwerke komplett belegen.

■■■■■ Alter Jakob soll Mehrwert für Gemeinde bringen. Rochade mit dem Rathaus bringt dies nicht zwingend.

Bürgerhaus

■■■■■ „Bürgerhaus“ hat aus der Vergangenheit (Bürgerentscheid) negativen Beigeschmack. Viele Vereine sind in Gemeindegebäuden gut untergebracht.

■■■■ VHS sucht noch Räume in Schutterwald.

■■■■ VHS hat Räume in Alter Schule. Alte Schule wurde teilweise für Ganztagschule benötigt. Musikverein musste weichen. In Mörburgschule könnten von VHS abends noch viele Räume genutzt werden.

■■■■ Umbau Alte Schule für Vereine war sehr teuer. Aus Nutzungen sind kaum Einnahmen generierbar. Saal im Alten Jakob ist sehr wichtig für Veranstaltungen.

■■■■ Bürgerhaus wurde in Vergangenheit von Bürgern abgelehnt. Gemeinde braucht kulturelle Räume für Kolping, Konzerte, Vereine, Gastspiele, Theater und anderes.

■■■■ Mit Vereinen reden, wo sie ihre Zukunft sehen. Gibt es alle Vereine noch in 10 Jahren?

■■■■ Nutzungen müssen zusammen passen. Problematisch z.B. Fanfarenzug und Sprachkurs VHS.

■■■■ Derzeit viele Veranstaltungen im Saal St. Jakob. Sollen dort bleiben.

■■■■ Mischnutzungen sind wichtig.

■■■■ Neuer Name als „Bürgerhaus“ ist notwendig, wegen verbrannter Erde.

Wohnnutzung

■■■■ Wünschenswert wäre Wohnen für ältere Menschen, betreutes Wohnen, barrierefreies Wohnen. Im geplanten Wohn- und Geschäftshaus werden zehn barrierefreie Wohnungen für Senioren entstehen. In Gemeinde gibt es sicherlich mehr Bedarf hierfür. Studentenwohnheim wäre möglich, aber in Offenburg wird viel gebaut, zukünftiger Bedarf kritisch. Eventuelle kulturelle Nutzung des Saales könnte im Hinblick auf die angrenzende Wohnnutzung Konflikte aufwerfen.

■■■■ Wegen Brandschutz ist zweiter Rettungsweg nötig, dies großer finanzieller Aufwand. Kleinere Wohnungen im bestehenden Gebäude besser realisierbar. Ausstattung der Wohnungen schwierig wegen Denkmalschutz. Schallschutz kritisch, weil altes Gebäude.

■■■■ Wohnnutzung ist kontraproduktiv zu Mischnutzung. Brandschutz wäre auch bei Vereinsnutzung nötig. Jetziger Grundriss wird für Wohnnutzung nicht passen.

■■■■ Belichtung – gerade auf Nordseite – problematisch.

■■■■ Fassade wegen Denkmalschutz nahezu unantastbar. Mittelflurstruktur muss, laut Denkmalschutz, erhalten bleiben.

■■■■ Auch privater Investor könnte Wohnraum schaffen.

█ Gemeinde sollte im Besitz des Hauses bleiben. Sieht Probleme bei Verkauf an Investor.

█ Es gibt viele Beispiele für den gelungenen Umbau von denkmalgeschützten Gebäuden in Wohnraum.

█ Barrierefreies Wohnen oder Mehrgenerationenwohnen in der Nähe des Pflegeheimes sehr sinnvoll.

█ Einnahmen müssen kreiert werden.

█ Wäre für Studentenwohnungen und/oder Wohnungen für Flüchtlinge und andere Obdachlose ideal. Ideale Raumaufteilung, wenig Umbaubedarf, günstige Miete für künftige Bewohner, niedriger Wohnungsstandard unproblematisch. Keinesfalls Gesamtgebäude so belegen, sondern nur teilweise. Gemeinde hat Erfahrung mit diesen Wohnformen.

█ Vereine müssten als Nutzer Nutzungsentgelte zahlen.

█ In Freiburg wurden Studentenwohnheime zu Flüchtlingsunterkünften umgewidmet. Räume schaffen für Menschen, die übergangsweise dort wohnen, bis sie ins Pflegeheim umziehen.

█ Informationsdefizit besteht: Was ist machbar in Bezug auf Wohnnutzung?

█ Bedarf für Flüchtlingswohnraum ist da, aber ist dies der richtige Standort?

█ Wirtschaftlicher Nutzen dann, wenn Gebäude so genutzt wird, wie es ist, d.h. z.B. einfache Einzimmerwohnung mit Bad für kurzfristige Nutzung.

█ Fraglich, ob Flüchtlingsunterbringung dort funktioniert.

█ Flüchtlingsunterkunft wäre schnell machbar. Bewohner bleiben eventuell nicht allzu lange, sondern ziehen in andere Wohnungen um. Druck auf Gemeinden in diesem Bereich wird zunehmen. Lösung als Teilkonzept.

█ Zukünftiges Konzept sollte dauerhaft umgesetzt werden, nicht nur vorübergehend. Zweiter Rettungsweg und Brandschutzbedingungen müssen realisiert werden. Erschließung wird schwieriger je größer Wohnungen werden sollen. Ideal wären 1-2 Zimmer-Appartements.

█ Flüchtlinge, die Gemeinde zugewiesen bekommt, sollen dauerhaft untergebracht werden, nicht vorübergehend. Es sollen keine Gemeinschaftsunterkünfte entstehen (dezentrale Unterbringung wünschenswert). In Sozialwohnungen mit spezieller Klientel kommt es öfters zu Konflikten. Sinnvoller wären Wohnungen für Senioren.

█ Junge, Alte und Flüchtlinge würden sich sehr gut ergänzen.

■■■■■ Man sollte sich Gedanken machen, wie Saalnutzung mit anderen Nutzungen verträglich sein kann.

■■■■■ Kernstück ist der Saal. Alles andere muss dementsprechend aufgebaut werden.

■■■■■ Bittet darum, Beiratsmitgliedern Pläne zuzusenden, damit sich jeder ein Bild machen kann.

■■■■■ Muss Saal aus Denkmalschutzgründen erhalten bleiben, so wie er ist?

■■■■■ Ja, grundsätzlich schon.

■■■■■ Wegen fortgeschrittener Zeit wird die Sitzung beendet. Alle Teilnehmer werden ein Protokoll erhalten. Die nächste Sitzung findet am 07.03.2017 um 18.00 Uhr statt.

Bürgermeister Holschuh dankt allen Teilnehmern ganz herzlich für ihr Kommen und ihre Mitarbeit. Er ist zuversichtlich, dass man heute dem Ergebnis ein Stück weit näher gekommen ist.

Umnutzung St. Jakobus

AGENDA 24.01.2017

Handout – Arbeitsschritte Gruppenarbeit

- 3 Gemischte Gruppen bilden (1 Planer, 1 Sozialberuf, 2 Ältestenrat)
- Einzelnen Ideen der Bürger prüfen - Spiegelstriche Protokoll (effizienter in kleinen Gruppen und vertiefte Diskussion)
- Einteilung Ideen in 3 Kategorien (Textmarker verwenden):
 - 1. GRÜN:** Gute Idee – gut Umsetzbar
 - 2. BLAU:** Interessante Idee – Umsetzbarkeit schwierig
 - 3. ROT:** Kein Bedarf - Unrealistisch
- Anmerkungen/ Ergänzungen auf Flipchart handschriftlich ergänzen
- Noch offene Fragen formulieren und auf Flipchart handschriftlich ergänzen
- Sprecher der Gruppe bestimmen
- Arbeitsergebnisse im Gesamtbeirat vorstellen



Gemeinde Schutterwald – Umnutzung St. Jakobus
1. Beiratssitzung 24.01.2017

Umnutzung St. Jakobus

AGENDA 24.01.2017

Vorgehensweise Beirat

- **Einführung Bürgermeister Holschuh**
- Vorstellungsrunde Teilnehmer
- Vorgehensweise Herr Gross
- Themen Protokoll diskutieren – Ableitung Beurteilungskriterien Ideen

--- Gruppenarbeit

- Prüfen der Ideen Bürger in gemischten Kleingruppen (Sortieren in 3 Kategorien)
- Bewerten der Ideen durch die Gruppen (ggf. Ergänzungen und Anmerkungen)
- Weiteren Informationsbedarf feststellen (Prüfaufträge)

--- Gremium

- Verbleibende Ideen – weitere Vorgehensweise
- Vorbereitung der 2. Beiratssitzung 07.03.17

Umnutzung St. Jakobus

AGENDA 24.01.2017

Vorgehensweise Beirat

- Einführung Bürgermeister Holschuh
- **Vorstellungsrunde Teilnehmer**
- Vorgehensweise Herr Gross
- Themen Protokoll diskutieren – Ableitung Beurteilungskriterien Ideen
--- **Gruppenarbeit**
- Prüfen der Ideen Bürger in gemischten Kleingruppen (Sortieren in 3 Kategorien)
- Bewerten der Ideen durch die Gruppen (ggf. Ergänzungen und Anmerkungen)
- Weiteren Informationsbedarf feststellen (Prüfaufträge)
- --- **Gremium**
- Verbleibende Ideen – weitere Vorgehensweise
- Vorbereitung der 2. Beiratssitzung 07.03.17

Umnutzung St. Jakobus

BESETZUNG BEIRAT

Ältestenrat

| | | |
|--|------------|------------|
| | [REDACTED] | [REDACTED] |
| | [REDACTED] | [REDACTED] |
| | [REDACTED] | [REDACTED] |
| | [REDACTED] | [REDACTED] |
| | [REDACTED] | [REDACTED] |
| | [REDACTED] | [REDACTED] |

Fachberater

| | | |
|--|------------|------------|
| | [REDACTED] | [REDACTED] |
| | [REDACTED] | [REDACTED] |
| | [REDACTED] | [REDACTED] |

Bürger GR-Auswahl

| | | |
|--|------------|------------|
| | [REDACTED] | [REDACTED] |
| | [REDACTED] | [REDACTED] |
| | [REDACTED] | [REDACTED] |
| | [REDACTED] | [REDACTED] |

Umnutzung St. Jakobus

AGENDA 24.01.2017

Vorgehensweise Beirat

- Einführung Bürgermeister Holschuh
- Vorstellungsrunde Teilnehmer
- **Vorgehensweise Herr Gross**
- Themen Protokoll diskutieren – Ableitung Beurteilungskriterien Ideen
--- **Gruppenarbeit**
- Prüfen der Ideen Bürger in gemischten Kleingruppen (Sortieren in 3 Kategorien)
- Bewerten der Ideen durch die Gruppen (ggf. Ergänzungen und Anmerkungen)
- Weiteren Informationsbedarf feststellen (Prüfaufträge)
- **Gremium**
- Verbleibende Ideen – weitere Vorgehensweise
- Vorbereitung der 2. Beiratssitzung 07.03.17

Umnutzung St. Jakobus

AUSGANGSITUATION | ZIELSETZUNG

Durch den Neubau des Pflegeheims St. Jakobus wird das alte Gebäude frei und es stellt sich die Frage einer möglichen Nachnutzung. Im Rahmen des seit Ende 2016 rechtskräftigen Sanierungsgebietes Schutterwald „Ortsmitte“ besteht die Möglichkeit des Erwerbs des Gebäudes durch die Gemeinde im Jahr 2017. Vor dieser Entscheidung muss ein Nutzungskonzept entwickelt werden. Ziel der Veranstaltung am 29.11.2016 war es, die Bürger zum frühestmöglichen Zeitpunkt in diese Überlegungen miteinzubeziehen und ihnen die Chancen zu geben eigene Ideen und Vorstellungen zu formulieren.

Als Auftakt wurde eine Führung durch das Gebäude angeboten. Danach gab es eine Einführung durch Bürgermeister Holschuh. Im Anschluss erläuterte Herr Hahn vom Bauamt die Besonderheiten des Gebäudes. Im Folgenden wurden die Bürger gebeten ihre Ideen schriftlich auf Karten zu formulieren. Diese wurden dann eingesammelt und für alle Anwesenden laut vorgelesen. Zum besseren Verständnis konnten die jeweiligen Autoren an dieser Stelle noch ergänzende Bemerkungen zu Ihren Karten machen. Danach wurden die Karten an bereitstehenden Stellwänden thematisch geordnet aufgehängt.

Ziel der Veranstaltung war es durch diese Vorgehensweise möglichst viele Ideen und Anregungen der Bürger zur Nachnutzung des Alten Jakobus zu bekommen. Die Bewertung und Überprüfung dieser Ideen auf Realisierbarkeit stand nicht im Fokus der Bürgerversammlung. Dazu wird vom Gemeinderat ein Beirat eingesetzt, der die Aufgabe hat die verschiedenen Ideen und Vorschläge zu sammeln, zu diskutieren und zu überprüfen. Im Anschluss informiert der Beirat den Gemeinderat über die Ergebnisse. In der Bürgerversammlung wurde die Zusammensetzung und Arbeitsweise des Begleitgremiums erläutert. Im Beirat sitzen auch vier Vertreter der Bürgerschaft. Auf Grundlage der Vorschläge aus der Bürgerschaft im Rahmen der Veranstaltung am 29.11.2016 hat der Gemeinderat beraten und entschieden.

Umnutzung St. Jakobus

AGENDA 24.01.2017

Vorgehensweise Beirat

- Einführung Bürgermeister Holschuh
- Vorstellungsrunde Teilnehmer
- Vorgehensweise Herr Gross

Funktion des Beirats (vertraulich/ überparteilich/ beratend)

1. Für und Wieder der Ideen und Vorschläge abwägen
2. Transparentes Verfahren sicherstellen
3. Entscheidungsgrundlage für GR schaffen
4. Nachvollziehbaren Entscheidungsprozess gestalten

Umnutzung St. Jakobus

AGENDA 24.01.2017

Vorgehensweise Beirat

- Einführung Bürgermeister Holschuh
- Vorstellungsrunde Teilnehmer
- Vorgehensweise Herr Gross
- **Themen Protokoll diskutieren – Ableitung Beurteilungskriterien Ideen**

--- Gruppenarbeit

- Prüfen der Ideen Bürger in gemischten Kleingruppen (Sortieren in 3 Kategorien)
- Bewerten der Ideen durch die Gruppen (ggf. Ergänzungen und Anmerkungen)
- Weiteren Informationsbedarf feststellen (Prüfaufträge)

--- Gremium

- Verbleibende Ideen – weitere Vorgehensweise
- Vorbereitung der 2. Beiratssitzung 07.03.17

Umnutzung St. Jakobus

AGENDA 24.01.2017

Gemeinsames Verständnis im Beirat entwickeln

Ideen Bürger nach Themen geordnet

- Rathaus
- Bürgerhaus
- Wohnnutzung
- Mischnutzung
- Gewerbe
- Soziale Einrichtungen
- Kulturelle Einrichtungen
- Saalnutzung
- Pilgerstätte
- Sonstiges

Diskussion im Gremium

- ✓ Bedarf vorhanden?
- ✓ Investition sinnvoll?
- ✓ Finanzierung möglich?
- ✓ Umsetzbarkeit realistisch?
- ✓ Nachhaltigkeit gegeben?
- ✓ Chancen/ Risiken?

Ableiten von Beurteilungskriterien

Ideensammlung Bürger

Diskussion auf Grundlage Protokoll Bürgerversammlung 29.11.2016 – Kopie Teilnehmer

Umnutzung St. Jakobus

AGENDA 24.01.2017

Vorgehensweise Beirat

- Einführung Bürgermeister Holschuh
- Vorstellungsrunde Teilnehmer
- Vorgehensweise Herr Gross
- Themen Protokoll diskutieren – Ableitung Beurteilungskriterien Ideen
--- **Gruppenarbeit**
- Prüfen der Ideen Bürger in gemischten Kleingruppen (Sortieren in 3 Kategorien)
- Bewerten der Ideen durch die Gruppen (ggf. Ergänzungen und Anmerkungen)
- Weiteren Informationsbedarf feststellen (Prüfaufträge)
- **Gremium**
- Verbleibende Ideen – weitere Vorgehensweise
- Vorbereitung der 2. Beiratssitzung 07.03.17

Umnutzung St. Jakobus

AGENDA 24.01.2017

Handout – Arbeitsschritte Gruppenarbeit

- 3 Gemischte Gruppen bilden (1 Planer, 1 Sozialberuf, 2 Ältestenrat)
- Einzelnen Ideen der Bürger prüfen - Spiegelstriche Protokoll (effizienter in kleinen Gruppen und vertiefte Diskussion)
- Einteilung Ideen in 3 Kategorien (Textmarker verwenden):
 - 1. GRÜN:** Gute Idee – gut Umsetzbar
 - 2. BLAU:** Interessante Idee – Umsetzbarkeit schwierig
 - 3. ROT:** Kein Bedarf - Unrealistisch
- Anmerkungen/ Ergänzungen auf Flipchart handschriftlich ergänzen
- Noch offene Fragen formulieren und auf Flipchart handschriftlich ergänzen
- Sprecher der Gruppe bestimmen
- Arbeitsergebnisse im Gesamtbeirat vorstellen

Umnutzung St. Jakobus

AGENDA 24.01.2017

Vorgehensweise Beirat

- Einführung Bürgermeister Holschuh
- Vorstellungsrunde Teilnehmer
- Vorgehensweise Herr Gross
- Themen Protokoll diskutieren – Ableitung Beurteilungskriterien Ideen

--- Gruppenarbeit

- Prüfen der Ideen Bürger in gemischten Kleingruppen (Sortieren in 3 Kategorien)
- Bewerten der Ideen durch die Gruppen (ggf. Ergänzungen und Anmerkungen)
- Weiteren Informationsbedarf feststellen (Prüfaufträge)

--- **Gremium**

- Verbleibende Ideen – weitere Vorgehensweise
- Vorbereitung der 2. Beiratssitzung 07.03.17



Herzlichen Dank für Ihre Mitarbeit...

Protokoll 2. Beiratssitzung St. Jakobus 07.03.2017

Datum: 07.03.2017
Ort: Schutterwald Ratssaal
Teilnehmer: Herr Bürgermeister Holschuh,
Herr Hahn Bauamt,
Herr Feger Hauptamtsleiter,
Herr Gross Architekten Gross+Hüger Karlsruhe

[REDACTED]

Ablauf:
18:00 Uhr Begrüßung Bürgermeister Holschuh
18:15 Uhr Protokoll 24.01.2017
18:30 Uhr Vorgehensweise Herr Gross
18:45 Uhr Gruppenarbeit
Prüfen und Bewerten der Ideen durch drei Gruppen
19:30 Uhr Gremium
Vorstellen Ergebnisse Gruppen durch Sprecher
Vorbereitung der 3. Beiratssitzung Di 09.05.2017
20:30 Uhr Ende der Veranstaltung

1. Kurzfassung 2. Beiratssitzung St. Jakobus 07.03.2017

Herr Bürgermeister Holschuh begrüßt die Teilnehmer zur zweiten Beiratssitzung. Nicht anwesend und entschuldigt sind die die beiden Beiratsmitglieder [REDACTED]. Mit der Einladung haben alle Mitglieder das Protokoll der ersten Beiratssitzung vom 24.01.2017 erhalten. Herr Holschuh geht noch einmal kurz auf die Ergebnisse der ersten Beiratssitzung ein. Er stellt fest, dass es am 24.01.2017 einen lebendigen und intensiven Dialog zu weiteren Zukunft des alten St. Jakobus gegeben hat. Dabei wurden die Besonderheiten und die damit verbundenen Potentiale des Gebäudes deutlich. Das erste Treffen hat wichtige Erkenntnisse gebracht, die als Grundlage für die weitere Diskussion dienen. Im Anschluss stellt Herr Gross die Agenda für die zweite Beiratssitzung vor. An diesem Abend sollen die von den Bürgern im Rahmen der Bürgerversammlung vorgebrachten Ideen im Einzelnen geprüft und bewertet werden. Um ein effizientes Vorgehen zu gewährleisten erfolgt diese Arbeit in drei Gruppen. Aufgabe der Gruppen ist es die Ihnen zugeteilten Ideen in drei Kategorien zu bewerten.

Die Kategorien lauten wie folgt:

- 1. Gute Idee – gut Umsetzbar**
- 2. Interessante Idee – Umsetzbarkeit schwierig**
- 3. Kein Bedarf - Unrealistisch**

Als Ergebnis der Diskussion im Rahmen der ersten Beiratssitzung wurde eine Liste von Kriterien zur genaueren Prüfung der Ideen erarbeitet. Diese Kriterien sollten als Maßstäbe an die Ideen angelegt werden und lauten wie folgt:

- ✓ Bedarf vorhanden?
- ✓ Investition sinnvoll?
- ✓ Finanzierung möglich?
- ✓ Umsetzbarkeit realistisch?
- ✓ Nachhaltigkeit gegeben?
- ✓ Chancen/ Risiken?
- ✓ Ist St. Jakobus der richtige Ort für die Nutzung?

Die Gruppen wurden gebeten an bereits vorbereiteten Flipcharts zu arbeiten, damit die Ergebnisse für den weiteren Prozess festgehalten und dokumentiert sind. Ergänzend zur Kategorisierung der Ideen wurden die Gruppen gebeten wichtige Argumente (pro und contra) bei der Abwägung schriftlich auf Karten festzuhalten. Mit der gewählten Vorgehensweise wurde sichergestellt, dass jede von den Bürgern eingebrachte Idee in einem transparenten Prozess gesichtet und geprüft wurde. Die Ergebnisse der Gruppenarbeit wurden vom jeweiligen Gruppensprecher im Anschluss an die Bearbeitung dem gesamten Beirat vorgestellt und mit diesem diskutiert. Wichtige Ergebnisse dieser Diskussion wurden ebenfalls auf Karteikarten festgehalten und den jeweiligen Flipcharts hinzugefügt.

Folgende Prüfaufträge/ Aufträge für die Verwaltung haben sich im Laufe des Abends ergeben und sollen bis zur nächsten Beiratssitzung am 09.05.2017 aufgearbeitet werden:

- Bestandspläne St. Jakobus als PDF zur Verfügung stellen
- Vergrößerung des Saals bautechnisch möglich und sinnvoll?
- Gewerblich Nutzung Bestandsküche unterhalb Saal möglich (Aufwand)?
- Nutzung KG durch Kolping mit Brandschutz vereinbar (Aufwand)?
- Kontaktaufnahme Ärzteschaft wegen Raumbedarf

Nach der Präsentation der Gruppenarbeiten und einem gemeinsamen Ausblick auf die nächste Sitzung wurde die Veranstaltung von Herr Bürgermeister Holschuh um 20.30h beendet.

Die Ergebnisse der Arbeit der drei Gruppen werden im Folgenden dokumentiert.

2. Dokumentation Gruppenarbeit

Ergebnis Gruppe 1

Teilnehmer:

████████████████████
████████████████████
████████████████████

Nutzung St. Jakobus als Rathaus

Gute Idee – gut Umsetzbar

- Bei Bedarf Nutzung von Räumlichkeiten durch Gemeindeverwaltung / z.B. Gemeindebibliothek / Trauzimmer im Saal oder Kapelle
→ *Teilnutzung für Vereine + Kiga + Bevölkerung*

Interessante Idee – Umsetzbarkeit schwierig

- Umzug Gemeindeverwaltung in dieses historisch wertvollen Räume (Umnutzung der jetzigen Gemeindeverwaltung)
- Bürgerhaus + Rathaus (jetziges Rathaus wirtschaftliche Nutzung)
- Rathaus
- Rathaus
- Zukünftiges Rathaus
→ *Rathaus: Repräsentativ, Saalnutzung parallel möglich*
- Nutzung als Rathaus (teilweise)
- Rathaus oder Teile – Ämter
→ *Rathaus: Wenn ja, dann Komplett*

Nutzung St. Jakobus als Bürgerhaus

Gute Idee – gut Umsetzbar

- Bürgerhaus
- Bürgerhaus / Teilnutzung für Vereine / Museum / Bücherei
→ *Teilnutzung für Vereine + Kiga + Bevölkerung*
- Haus der Bürger : Versammlungsräume / Kursräume/ Konzertveranstaltungen / Vereinsräume z.B. Kolping (*Anmerkung: + historisch. Verein*) / Tagungsräume

Kein Bedarf - Unrealistisch

- Kursräume VHS
- Palliativstation für Cafeteria / Begegnungsstätte

Nutzung St. Jakobus für Wohnen

Gute Idee – gut Umsetzbar

- Studenten WG-Wohnung- Zimmer
- Studentenwohnheim
- Studentenwohnheim
- Studentenzimmer
→ *Studenten-Wohnheim: Vermutlich Bedarf im Niederpreis-Sektor*

- 4 x Betreutes Wohnen
- Ambulant betreute Wohngruppen: frei/träger gestützt
- Betreute Wohneinheiten (Trägerschaft Caritas) / Ergänzende Nutzung
- Betreutes Wohnen Saal erhalten
- Evtl. Betreutes Wohnen
- II. OG-DG Steuerbegünstigte Senioren ETW
- Kleine Wohneinheiten betreutes Wohnen (Vorbild Aenne-Burda-Stift)
- Möglichkeit schaffen für Wohnen im Senioren +/-oder Sozialbereich
- Seniorenwohnung im Obergeschoss / Studentenwohnungen auf 2 Etagen
- Seniorenwohnungen (betreutes Wohnen)
- Seniorenwohnungen ggf. mit sozialer Anbindung
- Teilweiser Umbau zu Seniorenwohnungen (Betreutes Wohnen) zum Anmieten für ältere Menschen
 - *Seniorenwohnungen: Problematisch wegen Saalnutzung (Lautstärke)*
- Wohnen
 - *Wohnen: Kleine Wohneinheiten*

Interessante Idee – Umsetzbarkeit schwierig

- / Begegnungsmöglichkeiten für Senioren Barrierefrei
 - *Seniorenwohnungen: Problematisch wegen Saalnutzung (Lautstärke)*

Kein Bedarf - Unrealistisch

- Generationenhaus / Begegnungsräume (aller Generationen)
 - *Seniorenwohnungen: Problematisch wegen Saalnutzung (Lautstärke)*
- Bistro für Mittagstisch und Cafe Mehrgenerationenhaus: Wohnungen / Begegnung
- Sozial Wohnungen
 - *Mehrgenerationenhaus / soziale Wohnungen: Unpassendes Umfeld*
- Cafe

Fazit Gruppe 1

- Saalnutzung wichtig
- Weitere Nutzungsmöglichkeiten
- div. Praxisräume
- Mischnutzung erforderlich
- Gewerbliche Nutzung

GRUPPE 1

2.2. Rathaus

- 3) Bei Bedarf Nutzung von Mehrzweckräumen, evtl. Gemeindefesthalle / u.a.
- 4) **1) Nutzung der Festhalle**
- Rathaus
- 7) **2) Nutzung der Festhalle**
- 2) **3) Nutzung der Festhalle**

2.3. Bürgerhaus

- 3) **4) Nutzung des Bürgerhauses**
 - 5) **5) Nutzung des Bürgerhauses**
 - 6) **6) Nutzung des Bürgerhauses**
 - 7) **7) Nutzung des Bürgerhauses**
- historisch kein*

2.4. Wohnnutzung

- 5) **1) Nutzung des Bürgerhauses**
- 6) **2) Nutzung des Bürgerhauses**
- 7) **3) Nutzung des Bürgerhauses**
- 8) **4) Nutzung des Bürgerhauses**
- 9) **5) Nutzung des Bürgerhauses**
- 10) **6) Nutzung des Bürgerhauses**
- 11) **7) Nutzung des Bürgerhauses**
- 12) **8) Nutzung des Bürgerhauses**
- 13) **9) Nutzung des Bürgerhauses**
- 14) **10) Nutzung des Bürgerhauses**
- 15) **11) Nutzung des Bürgerhauses**
- 16) **12) Nutzung des Bürgerhauses**
- 17) **13) Nutzung des Bürgerhauses**
- 18) **14) Nutzung des Bürgerhauses**
- 19) **15) Nutzung des Bürgerhauses**
- 20) **16) Nutzung des Bürgerhauses**

2) Rathaus:
- repräsentativ
- Saalnutzung parallel möglich

1) Rathaus:
wenn ja, dann komplett

3) Teilnutzung für Vereine
+ KiGa + Bevölkerung

4) Studenten-Wohnheim
- vermutl. Bedarf im
Niederpreis-Sektor

5) Seniorenwohnungen:
Problematisch wegen
Saalnutzung (Ladestärke)

6) Mehrgenerationenhaus/
Sozialwohnungen
- unpassendes Umfeld

7) Wohnen:
kleine Wohneinheiten

Fazit:

Saalnutzung wichtig
Weitere Nutzungsmöglichkeiten

div. Praxisräume

Mischnutzung erforderlich
gewerbliche Nutzung

PROFFICE



Umnutzung St. Jakobus

11.05.2023

Headout - Arbeitsschritte Gruppenarbeit

- 1. Zielsetzung / Visionen / Ziele / Visionen / Ziele / Visionen / Ziele

- 2. Zielsetzung / Visionen / Ziele / Visionen / Ziele / Visionen / Ziele

- 3. Zielsetzung / Visionen / Ziele / Visionen / Ziele / Visionen / Ziele

- 4. Zielsetzung / Visionen / Ziele / Visionen / Ziele / Visionen / Ziele

- 5. Zielsetzung / Visionen / Ziele / Visionen / Ziele / Visionen / Ziele

- 6. Zielsetzung / Visionen / Ziele / Visionen / Ziele / Visionen / Ziele

- 7. Zielsetzung / Visionen / Ziele / Visionen / Ziele / Visionen / Ziele

- 8. Zielsetzung / Visionen / Ziele / Visionen / Ziele / Visionen / Ziele

- 9. Zielsetzung / Visionen / Ziele / Visionen / Ziele / Visionen / Ziele

- 10. Zielsetzung / Visionen / Ziele / Visionen / Ziele / Visionen / Ziele

- 11. Zielsetzung / Visionen / Ziele / Visionen / Ziele / Visionen / Ziele

- 12. Zielsetzung / Visionen / Ziele / Visionen / Ziele / Visionen / Ziele

Kriterien Diskussion Ideen

- 1. Sinnhaftigkeit

- 2. Realisierbarkeit

- 3. Flexibilität

- 4. Nachhaltigkeit

- 5. Wirtschaftlichkeit

- 6. Soziale Integration

- 7. Flexibilität

- 8. Nachhaltigkeit

- 9. Wirtschaftlichkeit

- 10. Soziale Integration

- 11. Flexibilität

- 12. Nachhaltigkeit

Ergebnis Gruppe 2

Teilnehmer:



Nutzung St. Jakobus für Mischnutzung

Gute Idee – gut Umsetzbar

- „Gemischte Nutzung“: Gemeinde -> Saal, eventuell KIGA Zusatzräume / zusätzliche Arztpraxen -> z.B. Augenarzt...
- Tanzsaal und kulturelle Nutzung Zimmer Wohnheim
- 1 OG Studentenzimmer
- 2+3 OG Studentenwohngruppen 1 OG Massage Praxen / Yoga Meditationsräume EG Altenbegegnung / Jugendräume
- Studentenwohnungen
- Studentenzimmer
- Teilbereich Studentenwohnheim
→ *Jakobus – Saal Belästigung? Einschränkung betr. Wohnen baul. Anf*
- Als Nebenstelle Rathaus aus Platzmangel im vorhandenen Rathaus und fehlendem Aufzug
- Küche und Speiseraum für gastronomische Veranstaltungen für die Öffentlichkeit zur Verfügung stellen / Evtl. übrige Raumkapazitäten den Vereinen zur Verfügung stellen
→ *Küche für Versorgung Kindergarten (Ganztagesbetr.) „Essen auf Rädern“*
- DG Meditationsraum / Kapelle + Pilgerzimmer
- EG Geschäftsräume/ DG Sozialer-Wohnungsbau
- EG: Praxen / Nachbarschaftshilfe / Tagescafe / Vereinsräume
- Saal als Begegnungsstätte für Einheimische und Veranstaltungen
- Saal erhalten!
- Saal Veranstaltungen
- Geschäftliche (Betrieb) + Soziale Nutzung (Verein) forcieren (Wichtig Parkett / Saal erhalten)
- Historischer Saal für kulturelle Veranstaltungen erhalten
- Kleines Heimatmuseum

Interessante Idee – Umsetzbarkeit schwierig

- Wohnungen -> betreutes Wohnen
- 1+2 OG Altenwohngruppen
- Vortragsräume für Vereine (*Anmerkung: ?*)
→ *Vereine? Vortragsräume überhaupt notwendig?*
- Sozialwohnungen
- Seniorenwohnungen
- Gebäude Start-UP-Zentrum
- Mischnutzung: Saal für Kultur etc. / einfaches Hotel / Bücherei / Wohnungen (Sozial?)

- Teilbereich privatisieren, z.B. Cafe oder andere Geschäfte / 4-5 Personen als betreutes Wohnen (als Mieter) / / Theater / Kommunales Kino...
- Unterbringung Kolping
→ *Brandschutz, Rettungswege prüfen*

Kein Bedarf - Unrealistisch

- Hotel garni (Jakobusfreunde)
→ *Parkplätze nicht vorhanden, passt nicht ins Konzept*
- Als Rathaus
→ *Verwaltung nein Nicht auseinanderreißen*
- Kleine Pension mit Fremdenzimmern / Fahrradhotel / kulturelle Nutzungen – Saal
→ *Zimmerstruktur eher ungeeignet für Sozialwohnungen
Studentenzimmer ja mit Gemeinschaftsküche*

Nutzung St. Jakobus für Gewerbliche Nutzung

Gute Idee – gut Umsetzbar

- Anbau separieren und vermieten! (Arztpraxen...)
- Ärztehaus
- Arztpraxen
- Arztpraxen / Heilpraxen / 2. Ärztehaus -> Interesse abfragen!
- Augenarzt / Frauenarzt / Saal erhalten
- Pfl egenae Praxen (Physiotherapie, Ärzte, Ergotherapie...)
- Facharztpraxis
- Gesundheitszentrum / Ärztehaus
→ *Jakobus – Saal Belästigung? Einschränkung betr. Wohnen baul. Anf*
- Nutzung der Räume für Firmengründer um den Saal mit Bühne sozial betreiben zu können (Vereine)

Interessante Idee – Umsetzbarkeit schwierig

- Eigentumswohnungen teilweise Büro „Start up“
→ *evtl. großer Wechsel der Nutzungen*
- Büroräume
- Dienstleister (Büroräume)
- Gewerbliche Nutzung

Kein Bedarf - Unrealistisch

- 2 x Jugendherberge
- 3 Sterne Hotel
- Barrierefreie Gaststätte mit Nebenzimmer / Hotelbetrieb und Saal
- Gastronomie
→ *Parkplätze nicht vorhanden, passt nicht ins Konzept*
- EG/OG Schwimmbad

Nutzung St. Jakobus für Soziale Einrichtungen

Gute Idee – gut Umsetzbar

- 26 x Erhaltung des Kolpingkeller
→ *Brandschutz, Rettungswege prüfen*
- Ausreichend Räume für die Jugend mit einplanen
→ *Jakobus – Saal Belästigung? Einschränkung betr. Wohnen baul. Anf.*
- 2 x Tagespflege
→ *Tagespflege Fremdvermietung eher kritisch Marktgergelt, Nachbarschaftshilfe wollen nicht raus*
- 2 x Vereinsräume Der Kindergarten St. Jakob braucht Räume:
1. Personalraum für 15 Fachkräfte 2. Pausenraum 3. Besprechungsraum für Elterngespräche, Kooperationsgespräche, usw. (*Prüfauftrag Caterer*)
→ *Erweiterung auch künftig Bedarf in Zusammenhang mit Ganztagsbetreuung + Küche / Versorgung*
- Gemeindezentrum auch Vereine
- Gesundheitszentrum
- Gymnastikraum
- Jugendarbeit ermöglichen
- Jugendgruppe möglichst mit Investor
- Kommunikationszentrum (Familie, Jugend, Vereine, Freunde etc.)
- Lokalitäten für Vereine / Jugendgruppen etc.
- Nachbarschaftshilfe
- Nutzung durch die Nachbarschaftshilfe
- Raum Betreuungsgruppen
- Räume für benachbarten Kindergarten St. Jakob 1) Personalraum für 15 Fachkräfte 2) Pausenraum 3) Besprechungsraum
- Räumlichkeiten für Vereine
- Tagespflege (evtl. als Co-Nutzung zum neuen Altenpflegeheim)
- Vereinsheim für Vereine!
- Vereinsräume

Interessante Idee – Umsetzbarkeit schwierig

- 2. OG Hospiz (Anmerkung: Ambulantes Hospiz)
→ *Parkplätze nicht vorhanden, passt nicht ins Konzept*

Kein Bedarf - Unrealistisch

- Begegnungsstätte mit Restaurant, Cafe o.ä.

Keine Einstufung

- Beratungsräume: Mieterbund / psych. Beratung
- Genossenschaft „Für Schutterwälder“

Fazit Gruppe 2

- Saal
- Kolping (Prüfauftrag Brandschutz, Schallschutz)
- Gem. Nutzung EG öffentl. Zugänglich
OG Vereine / Wohngruppen
DG Studenten
- Küche + Kindergartenräume

GRUPPE 2

2.5. Mischnutzungen

1. **„Kleine Nutzung“** (z.B. Saal, Werkstatt, Café, Spielräume)
 - 24h-Öffn. (Tageszeitenabhängig) / 24h-Öffn. (Jahreszeitlich)
 - 24h-Öffn. (Tageszeitenabhängig) / 24h-Öffn. (Jahreszeitlich)
2. **„Große Nutzung“** (z.B. Saal, Werkstatt, Café, Spielräume)
 - 24h-Öffn. (Tageszeitenabhängig) / 24h-Öffn. (Jahreszeitlich)
3. **„Kleine Nutzung“** (z.B. Saal, Werkstatt, Café, Spielräume)
 - 24h-Öffn. (Tageszeitenabhängig) / 24h-Öffn. (Jahreszeitlich)
4. **„Kleine Nutzung“** (z.B. Saal, Werkstatt, Café, Spielräume)
 - 24h-Öffn. (Tageszeitenabhängig) / 24h-Öffn. (Jahreszeitlich)
5. **„Kleine Nutzung“** (z.B. Saal, Werkstatt, Café, Spielräume)
 - 24h-Öffn. (Tageszeitenabhängig) / 24h-Öffn. (Jahreszeitlich)
6. **„Kleine Nutzung“** (z.B. Saal, Werkstatt, Café, Spielräume)
 - 24h-Öffn. (Tageszeitenabhängig) / 24h-Öffn. (Jahreszeitlich)

2.6. Gewerbliche Nutzung

1. **„Kleine Nutzung“** (z.B. Saal, Werkstatt, Café, Spielräume)
 - 24h-Öffn. (Tageszeitenabhängig) / 24h-Öffn. (Jahreszeitlich)
2. **„Kleine Nutzung“** (z.B. Saal, Werkstatt, Café, Spielräume)
 - 24h-Öffn. (Tageszeitenabhängig) / 24h-Öffn. (Jahreszeitlich)
3. **„Kleine Nutzung“** (z.B. Saal, Werkstatt, Café, Spielräume)
 - 24h-Öffn. (Tageszeitenabhängig) / 24h-Öffn. (Jahreszeitlich)
4. **„Kleine Nutzung“** (z.B. Saal, Werkstatt, Café, Spielräume)
 - 24h-Öffn. (Tageszeitenabhängig) / 24h-Öffn. (Jahreszeitlich)
5. **„Kleine Nutzung“** (z.B. Saal, Werkstatt, Café, Spielräume)
 - 24h-Öffn. (Tageszeitenabhängig) / 24h-Öffn. (Jahreszeitlich)
6. **„Kleine Nutzung“** (z.B. Saal, Werkstatt, Café, Spielräume)
 - 24h-Öffn. (Tageszeitenabhängig) / 24h-Öffn. (Jahreszeitlich)
7. **„Kleine Nutzung“** (z.B. Saal, Werkstatt, Café, Spielräume)
 - 24h-Öffn. (Tageszeitenabhängig) / 24h-Öffn. (Jahreszeitlich)
8. **„Kleine Nutzung“** (z.B. Saal, Werkstatt, Café, Spielräume)
 - 24h-Öffn. (Tageszeitenabhängig) / 24h-Öffn. (Jahreszeitlich)
9. **„Kleine Nutzung“** (z.B. Saal, Werkstatt, Café, Spielräume)
 - 24h-Öffn. (Tageszeitenabhängig) / 24h-Öffn. (Jahreszeitlich)

2.7. Soziale Einrichtungen

1. **„Kleine Nutzung“** (z.B. Saal, Werkstatt, Café, Spielräume)
 - 24h-Öffn. (Tageszeitenabhängig) / 24h-Öffn. (Jahreszeitlich)
2. **„Kleine Nutzung“** (z.B. Saal, Werkstatt, Café, Spielräume)
 - 24h-Öffn. (Tageszeitenabhängig) / 24h-Öffn. (Jahreszeitlich)
3. **„Kleine Nutzung“** (z.B. Saal, Werkstatt, Café, Spielräume)
 - 24h-Öffn. (Tageszeitenabhängig) / 24h-Öffn. (Jahreszeitlich)
4. **„Kleine Nutzung“** (z.B. Saal, Werkstatt, Café, Spielräume)
 - 24h-Öffn. (Tageszeitenabhängig) / 24h-Öffn. (Jahreszeitlich)
5. **„Kleine Nutzung“** (z.B. Saal, Werkstatt, Café, Spielräume)
 - 24h-Öffn. (Tageszeitenabhängig) / 24h-Öffn. (Jahreszeitlich)
6. **„Kleine Nutzung“** (z.B. Saal, Werkstatt, Café, Spielräume)
 - 24h-Öffn. (Tageszeitenabhängig) / 24h-Öffn. (Jahreszeitlich)
7. **„Kleine Nutzung“** (z.B. Saal, Werkstatt, Café, Spielräume)
 - 24h-Öffn. (Tageszeitenabhängig) / 24h-Öffn. (Jahreszeitlich)
8. **„Kleine Nutzung“** (z.B. Saal, Werkstatt, Café, Spielräume)
 - 24h-Öffn. (Tageszeitenabhängig) / 24h-Öffn. (Jahreszeitlich)
9. **„Kleine Nutzung“** (z.B. Saal, Werkstatt, Café, Spielräume)
 - 24h-Öffn. (Tageszeitenabhängig) / 24h-Öffn. (Jahreszeitlich)

Umnutzung St. Jakobus

Handout - Arbeitsschritte Gruppenarbeit

- 1. Zielsetzung (z.B. Umnutzung, Erweiterung, etc.)
- 2. Standortanalyse (z.B. Lage, Umgebung, etc.)
- 3. Zielvorgabe (z.B. Umnutzung, Erweiterung, etc.)
- 4. Zielvorgabe (z.B. Umnutzung, Erweiterung, etc.)
- 5. Zielvorgabe (z.B. Umnutzung, Erweiterung, etc.)
- 6. Zielvorgabe (z.B. Umnutzung, Erweiterung, etc.)
- 7. Zielvorgabe (z.B. Umnutzung, Erweiterung, etc.)
- 8. Zielvorgabe (z.B. Umnutzung, Erweiterung, etc.)
- 9. Zielvorgabe (z.B. Umnutzung, Erweiterung, etc.)
- 10. Zielvorgabe (z.B. Umnutzung, Erweiterung, etc.)

Kriterien Diskussion Ideen

- Bestmögliche Lösung?
- Umsetzbarkeit?
- Nachhaltigkeit?
- Wirtschaftlichkeit?
- Flexibilität?
- Flexibilität?
- Flexibilität?
- Flexibilität?
- Flexibilität?
- Flexibilität?

1. Jakobus - Saal
Belastung? Brau
Einschränkung
betr. Kantine
bau. Anf.
2. zu Punkt 1 Wohnproj.

3. Verwaltung nein
nicht aneinander-
reißen
3. Bücherei ja!
Küche für Versorgung
Kinderarten (Stadtschul-
kette)
"Essen auf Rädern"

4. Zuerst klar
eher ungeeignet
für Sozialwohnung
→ Identifizierung ja
keine Gew. Küche
5. → Vereine? Vorkonzepte
überhaupt notwendig!

5. Parkplätze nicht mehr
passt nicht ins
Konzept!

6. Kolping braucht
Räumlichkeit!

7. evtl. großer
Wechsel der Nutzung...

8. Tagespflege Fremd-
vermietung (aber kritisch
Nachbarschaftlich)
→ **Küche nicht
raus**

weiß = doppelt
genannt

9. Erweiterung und
kühnig Bedarf
in Zusammenarbeit
mit
Parabysbetreuung
+ Küche / Versorgung

FAZIT

- Saal
- Kolping
- gem. Nutzung
- Küche +
Kindergartenräume

**Prüfungsausschuss
Brau & Schutz
Schulschutz**

EG öffentl. zugänglich
OG Vereine / Wohngruppen
DG Studenten

PROFFICE

Ergebnis Gruppe 3

Teilnehmer:



Nutzung St. Jakobus für Kulturelle Einrichtungen

Gute Idee – gut Umsetzbar

- Dauerausstellungen
- Dichterlesung
- Dorfmuseum
- Gemeindehaus mit „Schutterwälder Museum“
- Hist. Verein 2
 - *Zusammenfassung versch. Themengebiete wäre eine Umsetzung möglich. (Konzept)*
- Kultur + Familienzentrum
- Kultur vor kosten
- Kulturstätte (Vorbild „Löwen – Ichenheim)
- Kulturzentrum
- Multivisionschau
- Platz für kulturelle Veranstaltung
- Räumlichkeiten für kulturelle Veranstaltungen
 - *Umsetzung möglich: Kostendeckung teilweise durch Gebühren*

Interessante Idee – Umsetzbarkeit schwierig

- Bücherei
 - *Kontra:*
 - *Nähe zu Offenburg / Stadtbücherei*
 - *dauernde Kosten,*
 - *Neuanschaffung neuer Medien.*
 - Pro:*
 - *Bestand kann genutzt werden,*
 - *Gratis für Nutzer*

Kein Bedarf - Unrealistisch

- Kursräume für die Volkshochschule
- Volkshochschule
 - *In der Schule gut untergebracht*

St. Jakobus Nutzung Saal

Gute Idee – gut Umsetzbar

- 3 x Saal erhalten
- Barrierefreier Veranstaltungsraum für vielfältige Veranstaltungen (ohne vorher viel Auf- und Abbau)
- Den Saal optimieren um die bisherige Nutzung verstärkt fortführen zu können
- Ist eine weitere Nutzung des Saales möglich? Z.B. für Tanzkreise
- Küche mit Essraum für private Nutzung erhalten. Auch Saal erhalten

- Kunst Kultur im Saal
- Nutzung des Saals für kulturelle Zwecke +1
- Saal erhalten für kulturelle Veranstaltungen
- Saal erhalten für Theater, Fasnacht, Tanzkurse etc.
- Saal erhalten, als Mietobjekt weiter! Speziell Tanzen!!
→ *möglich und umsetzbar und wichtig*
- Saal für die Bevölkerung erhalten 5 Saal soll auf jeden Fall erhalten bleiben für kulturelle Veranstaltungen z.B. Konzerte, Theater etc.
- Veranstaltungsräume vermieten
- Versammlungsräume
- Weitere Nutzung des Saales durch die Tanzkreise
→ *Bsp. Mima Oberwolfach. Kombinierte Nutzung Museen & Kultur. Temporäre & langfristige Projekte*

Interessante Idee – Umsetzbarkeit schwierig

- Saal in die Ursprungsgröße zurück bauen (Ersatz für kleine Halle)
- Saal ist zu erhalten. Soweit möglich erweitern (??). Nachdem sonst wenig Räume für kulturelle Zwecke, wäre jetzt Chance
- Saal vergrößern
→ *Grundsätzlich super, muss geprüft werden ob das das Sinn macht.*

Nutzung St. Jakobus für Pilgerstätte (Ergänzung Jakobsweg)

Interessante Idee – Umsetzbarkeit schwierig

- Pilgerstätte Jakobsweg → *Anmerkung: Prüfung Bedarf – Finanzierung!?*
- Pilgerzimmer

Kein Bedarf - Unrealistisch

- Gästetrakt einrichten (z.B. Jakobsweg) intensiv bewerben
→ *Anmerkung: Kein Bedarf!*
- Pilgerherberge mit Gastronomie

Nutzung St. Jakobus für Sonstiges

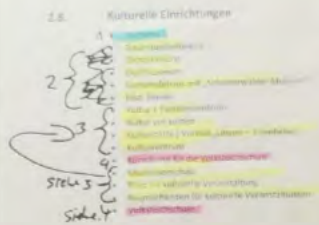
Kein Bedarf - Unrealistisch

- Basketballplatz. Als Ersatz für Basketballplatz im Park
→ *Anmerkung: Falscher Ort)*
- Beispiel in Umgebung: Renchen / Friesenheim / Zell-Harmesbach / Gengenbach
- Cafe → *Anmerkung: Falscher Ort [Im neuen Jakob untergebracht])*
- Cafe oder Restaurant integrieren
- Mensa
- Spontane Aktivplätze
- Standort Brunnen altes Rathaus einbeziehen

2.4.1. Fazit Gruppe 3

- Ein Teil des Gebäudes muss kulturellen Zwecken zugeordnet (Konzept)!!!
- Betriebskosten sollen von Nutzern getragen werden

GRUPPE 3



2.8. Kulturelle Einrichtungen

- 1. **Grundbedürfnisse**
- 2. **Identifizierung**
- 3. **Kommunikation**
- 4. **Kultur + Traditionen**
- 5. **Kultur und Natur**
- 6. **Kultur und Natur**
- 7. **Kultur und Natur**

2.9. Saalnutzung

- 1. Es Saal erhalten
- 2. Saal erhalten: Sanierungsprogramm für wertvolle Vorarbeiten können erhalten und auf sich stellen
- 3. Der Saal erhalten sich die heutige Nutzung ermöglicht fortführen zu können
- 4. Saal erhalten: Nutzung des Saales möglich z.B. für Konzerte
- 5. Kultur und Natur: Saal erhalten: Saal erhalten
- 6. Kultur und Natur: Saal erhalten: Saal erhalten
- 7. Kultur und Natur: Saal erhalten: Saal erhalten

2.10. Pilgerstätte (Ergänzung Jakobsweg)

- **Standort** (wichtig) z.B. Jakobsweg
- **Standort** (wichtig) z.B. Jakobsweg
- **Standort** (wichtig) z.B. Jakobsweg
- **Standort** (wichtig) z.B. Jakobsweg

Kön Bedarf?
→ Finanzierung?

2.11. Sonstiges

- **Standort** (wichtig) z.B. Jakobsweg
- **Standort** (wichtig) z.B. Jakobsweg
- **Standort** (wichtig) z.B. Jakobsweg
- **Standort** (wichtig) z.B. Jakobsweg

falscher Ort
falscher Ort im neuen Jakob untergebracht

Umnutzung St. Jakobus

Handout - Arbeitsschritte Gruppenarbeit

Writieren Diskussion Ideen

1. **Bücher**
 - Nähe zu OG / Stadtkern
 - dauerhafte Kosten
 - Neuanbahnung neuer Medien
 + Bestand Plan genutzt
 + Größe für Nutzer

2. **Zusammenfassung**
 versch. Themengebiete
 wäre eine Umsetzung möglich
 (Konzept)

Bsp. Mima O
 Kombinierte mit
 Museum &
 Temporäre &
 Langfristige

3. **Umsetzung**
 möglich
 - Kostendeckung
 teilweise durch
 Gebühren

4. **In der**
 Schule gut
 untergebracht

5) **möglich**
 und umsetzbar
 und wichtig

6) **Grundsätzlich**
 Supp
 muss geprüft
 werden ob
 das Sinn macht

Heir Holm O
Prüft O

Fazit:

- Ein Teil des Gebäudes muss kulturellen Zwecken zugeordnet werden (Konzept) ☹☹☹
- Betriebskosten sollen von Nutzern getragen werden.

ANLAGEN



Gemeinde Schutterwald – Umnutzung St. Jakobus
2. Beiratssitzung 07.03.2017

Umnutzung St. Jakobus

AGENDA 07.03.2017

Vorgehensweise Beirat

- **Begrüßung Bürgermeister Holschuh**
- Protokoll 24.01.2017
- Vorgehensweise Herr Gross

--- Gruppenarbeit

- Prüfen der Ideen Bürger in gemischten Kleingruppen (Sortieren in 3 Kategorien)
- Bewerten der Ideen durch die Gruppen (ggf. Ergänzungen und Anmerkungen)
- Weiteren Informationsbedarf feststellen (Prüfaufräge)

--- Gremium

- Vorstellen Ergebnisse Gruppen durch Sprecher
- Fazit verbleibende Ideen – weitere Vorgehensweise
- Offene Fragen/ Anmerkungen
- Vorbereitung der 3. Beiratssitzung Di 09.05.2017

Umnutzung St. Jakobus

ANWESENHEIT BEIRAT 07.03 2017

Ältestenrat

| | | |
|---|------------|------------|
| █ | ██████████ | ██████ |
| █ | ██████████ | ██████ |
| █ | ██████████ | ██████████ |
| █ | ██████████ | |
| █ | ██████████ | |
| █ | ██████████ | |

Fachberater

| | | |
|---|------------|------------|
| █ | ██████ | ██████████ |
| █ | ██████████ | ██████ |
| █ | ██████████ | |

Bürger GR-Auswahl

| | | |
|---|------------|------------|
| █ | ██████████ | ██████████ |
| █ | ██████████ | ██████████ |
| █ | ██████ | ██████████ |
| █ | ██████ | ██████████ |

Umnutzung St. Jakobus

AGENDA 07.03.2017

Vorgehensweise Beirat

- Begrüßung Bürgermeister Holschuh
- **Protokoll 24.01.2017**
- Vorgehensweise Herr Gross

--- Gruppenarbeit

- Prüfen der Ideen Bürger in gemischten Kleingruppen (Sortieren in 3 Kategorien)
- Bewerten der Ideen durch die Gruppen (ggf. Ergänzungen und Anmerkungen)
- Weiteren Informationsbedarf feststellen (Prüfaufräge)

--- Gremium

- Vorstellen Ergebnisse Gruppen durch Sprecher
- Fazit verbleibende Ideen – weitere Vorgehensweise
- Offene Fragen/ Anmerkungen
- Vorbereitung der 3. Beiratssitzung Di 09.05.2017

Umnutzung St. Jakobus

AGENDA 07.03.2017

Vorgehensweise Beirat

- Begrüßung Bürgermeister Holschuh
- Protokoll 24.01.2017
- **Vorgehensweise Herr Gross**

--- Gruppenarbeit

- Prüfen der Ideen Bürger in gemischten Kleingruppen (Sortieren in 3 Kategorien)
- Bewerten der Ideen durch die Gruppen (ggf. Ergänzungen und Anmerkungen)
- Weiteren Informationsbedarf feststellen (Prüfaufträge)

--- Gremium

- Vorstellen Ergebnisse Gruppen durch Sprecher
- Fazit verbleibende Ideen – weitere Vorgehensweise
- Offene Fragen/ Anmerkungen
- Vorbereitung der 3. Beiratssitzung Di 09.05.2017

Umnutzung St. Jakobus

AGENDA 07.03.2017

Vorgehensweise Beirat

- Begrüßung Bürgermeister Holschuh
- Protokoll 24.01.2017
- Vorgehensweise Herr Gross
- --- **Gruppenarbeit**
- Prüfen der Ideen Bürger in gemischten Kleingruppen (Sortieren in 3 Kategorien)
- Bewerten der Ideen durch die Gruppen (ggf. Ergänzungen und Anmerkungen)
- Weiteren Informationsbedarf feststellen (Prüfaufträge)

--- Gremium

- Vorstellen Ergebnisse Gruppen durch Sprecher
- Fazit verbleibende Ideen – weitere Vorgehensweise
- Offene Fragen/ Anmerkungen
- Vorbereitung der 3. Beiratssitzung Di 09.05.2017

Umnutzung St. Jakobus

AGENDA 07.03.2017

Handout – Arbeitsschritte Gruppenarbeit

- 3 Gemischte Gruppen bilden (1 Planer, 1 Sozialberuf, 2 Ältestenrat)
- Einzelnen Ideen der Bürger prüfen - Spiegelstriche Protokoll (effizienter in kleinen Gruppen und vertiefte Diskussion)
- Einteilung Ideen in 3 Kategorien (Textmarker verwenden):
 - 1.GRÜN:** Gute Idee – gut Umsetzbar
 - 2.BLAU:** Interessante Idee – Umsetzbarkeit schwierig
 - 3.ROT:** Kein Bedarf - Unrealistisch
- Anmerkungen/ Ergänzungen auf Flipchart handschriftlich ergänzen
- Noch offene Fragen formulieren und auf Flipchart handschriftlich ergänzen
- Sprecher der Gruppe bestimmen
- Arbeitsergebnisse im Gesamtbeirat vorstellen

Kriterien Diskussion Ideen

- ✓ Bedarf vorhanden?
- ✓ Investition sinnvoll?
- ✓ Finanzierung möglich?
- ✓ Umsetzbarkeit realistisch?
- ✓ Nachhaltigkeit gegeben?
- ✓ Chancen/ Risiken?
- ✓ Ist St. Jakobus der richtige Ort für die Nutzung?

Umnutzung St. Jakobus

AGENDA 07.03.2017

Vorgehensweise Beirat

- Begrüßung Bürgermeister Holschuh
- Protokoll 24.01.2017
- Vorgehensweise Herr Gross
- --- **Gruppenarbeit**
- Prüfen der Ideen Bürger in gemischten Kleingruppen (Sortieren in 3 Kategorien)
- Bewerten der Ideen durch die Gruppen (ggf. Ergänzungen und Anmerkungen)
- Weiteren Informationsbedarf feststellen (Prüfaufräge)
- --- **Gremium**
- Vorstellen Ergebnisse Gruppen durch Sprecher
- Fazit verbleibende Ideen – weitere Vorgehensweise
- Offene Fragen/ Anmerkungen
- Vorbereitung der 3. Beiratssitzung Di 09.05.2017

Umnutzung St. Jakobus

AGENDA 07.03.2017

Vorgehensweise Beirat

- Begrüßung Bürgermeister Holschuh
- Protokoll 24.01.2017
- Vorgehensweise Herr Gross
- --- **Gruppenarbeit**
- Prüfen der Ideen Bürger in gemischten Kleingruppen (Sortieren in 3 Kategorien)
- Bewerten der Ideen durch die Gruppen (ggf. Ergänzungen und Anmerkungen)
- Weiteren Informationsbedarf feststellen (Prüfaufräge)
- --- **Gremium**
- Vorstellen Ergebnisse Gruppen durch Sprecher
- Fazit verbleibende Ideen – weitere Vorgehensweise
- Offene Fragen/ Anmerkungen
- Vorbereitung der 3. Beiratssitzung Di 09.05.2017



Herzlichen Dank für Ihre Mitarbeit...

Gemeinde Schutterwald

PROTOKOLL

Sitzung Nr. 03/17

Nichtöffentliche Sitzung des Beirates „Alter Jakob“
am 09.05.2017

AZ: 880.29

Sitzungsort: großer Sitzungssaal des Rathauses
Sitzungsdauer: 18:00 Uhr bis 20.45 Uhr

Vorsitzender

Schriftführer

Gemeinderat

Gemeinderat

Sitzungsteilnehmer:

Vorsitzender:
Bürgermeister Holschuh

zusätzlich anwesend

HAL Feger als Schriftführer
BAL Hahn
Gross Elmar,
Büro gross und hüger, Karlsruhe

Beiratsmitglieder

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

entschuldigt:

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

entschuldigt:

Protokoll:

Die Mitglieder des Beirates erhielten mit der Einladung das Protokoll der 2. Beiratssitzung, die am 07.03.2017 stattfand, ausgehändigt. Als Tischvorlage wurden die von Bürgern und Institutionen eingegangenen Anregungen ausgehändigt: Schreiben vom Kindergarten St. Jakob (Eingang 12.08.2016), Schreiben [REDACTED] [REDACTED] vom 10.11.2015, e-mail [REDACTED] (Eingang 01.12.2016), Schreiben von [REDACTED] [REDACTED] vom 05.12.2016, Nutzungskonzept [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Eingang 16.01.2017), Schreiben [REDACTED] [REDACTED] vom 30.01.2017 (Eingang 03.04.2017).

Der Bürgermeister begrüßt alle Anwesenden. Er erinnert an Ziel und Aufgabe des Beirates, nämlich ein neues Nutzungskonzept für den Alten St. Jakob zu erarbeiten und dem Gemeinderat Empfehlungen zu geben. Im Anschluss fasst er die Ergebnisse der letzten Beiratssitzung am 07.03.2017 zusammen. Als Fazit war es für ihn eine gelungene Diskussion mit guten Ergebnissen und eine gute Grundlage für die heutige Sitzung.

Im Anschluss übergibt er das Wort an Herrn Gross, der anhand der diesem Protokoll beigefügten Präsentation zunächst das bisher Erarbeitete zusammenfasst und dann den Ablauf der heutigen 3. Beiratssitzung vorstellt.

Herr Gross bittet [REDACTED], die Prüfaufträge aus der 2. Beiratssitzung und deren Prüfergebnisse zu erläutern:

- Bestandspläne alter St. Jakob als pdf-Datei zur Verfügung stellen.
- Vergrößerung des Saales bautechnisch möglich und sinnvoll?
- Gewerbliche Nutzung der Bestandsküche möglich?
- Nutzung Kellergeschoss durch Kolping mit Brandschutz vereinbar?
- Ergebnis Kontaktaufnahme Ärzteschaft?

Hier wird auf die Ausführungen in der Präsentation (Folien 15 - 17) verwiesen.

Ergänzend will [REDACTED] wissen, welche Fläche dem Saal zuwachsen könnte durch einen Rückbau.

Laut [REDACTED] sind es ca. 20 bis 25 qm. Diese Fläche ist aber nicht frei nutzbar, weil über der eingezogenen Decke Pflegerräume sind.

Zur vorhandenen Küche fragt [REDACTED], ob Kühlräume da sind.

Dies ist laut [REDACTED] nicht der Fall. Es wird mit Kühlschränken gearbeitet. Hier wären sicherlich weitere Kühlkapazitäten notwendig.

Zu [REDACTED] hat [REDACTED] eine Begehung mit dem Brandschutzsachverständigen [REDACTED] durchgeführt. Parallel dazu wurde der Keller auch von [REDACTED], Kreisbaumeister, angeschaut. Von beiden kam die Aussage, dass die Kellerräume mit einem vertretbaren Aufwand für Jugendräume nutzbar wären.

Zur Ärzteschaft verdeutlicht der Bürgermeister, dass ihn die Ärzte, die Interesse an einer Nutzung bekundeten, um Verschwiegenheit und keine Namensnennung gebeten haben.

Außerdem sprach Herr Holschuh mit der kassenärztlichen Vereinigung. Sofern Ärzte nicht ausschließlich Privatpatienten betreuen, brauchen diese eine kassenärztliche Zulassung. Die ist im Bereich Offenburg anders als in ländlicheren Bereichen

schwierig zu bekommen. Fachärzte und Hausärzte können eigentlich nur dann eine Praxis eröffnen, wenn eine andere Praxis schließt, bzw. Praxisübernahmen stattfinden. Frei werdende Praxen werden üblicherweise im Ärzteblatt ausgeschrieben. Für Zahnärzte gilt keine Beschränkung.

■■■■■■ fände in unmittelbarer Nähe des Kindergartens eine Logopädie-Praxis sehr sinnvoll und wünschenswert, weil sie im Kindergarten immer wieder Kinder hat, die zum einem Logopäden müssen. Hier ist es oftmals für Eltern von kleinen Kindern aufwändig, zum nächsten Logopäden nach Offenburg zu fahren.

Als nächster Schritt fasst Herr Gross jeweils mit Pro und Kontra mögliche Nutzungen des alten St. Jakob zusammen (Folien 19 – 27):

- Rathaus
- Bürgerhaus
- Wohnungen
- gewerbliche Nutzung
- soziale Einrichtungen
- kulturelle Einrichtungen
- Saal
- Pilgerstätte.

Im Anschluss werden die übersandten Anregungen von Bürgern, Vereinen und Einrichtungen besprochen. Aus dem Vortrag wird deutlich, dass die Anregungen und Ideen größtenteils im Rahmen der Gruppenarbeit bereits diskutiert wurden.

Um das Schreiben von ■■■■■ entwickelt sich allerdings eine lebhafte Diskussion.

■■■■■ erläutert, dass die jetzigen Pflegeheimräume etwa 16 qm haben. Sechs Klassenzimmer mit je 45 qm sind nötig, d.h. es müssten jeweils drei Räume zusammengelegt werden. Das Herausbrechen von so vielen Wänden ist statisch allerdings kaum möglich. Er hat deshalb baulich sehr große Bedenken.

■■■■■ wirft in die Runde, ob die Unterbringung dieser Schule überhaupt Aufgabe der Gemeinde ist.

■■■■■ befürchtet, dass nach Unterbringung der Schule für andere Nutzungen in diesem Gebäude überhaupt kein Spielraum mehr wäre.

■■■■■ will wissen, ob ■■■■■ mieten oder kaufen möchte.

Laut ■■■■■ wurde dies nicht erfragt.

■■■■■ hat die jetzige Schule kürzlich besucht. Diese ist etabliert, platzt mittlerweile aber aus allen Nähten. Derzeit werden wohl monatlich ■■■■■ € Miete bezahlt. Die Schule will größere Räume anmieten und fände den Alten St. Jakob hierfür sehr interessant.

Caritas würde laut ■■■■■ die Nähe dieser Schule begrüßen. ■■■■■ findet, es könnte durchaus Aufgabe der Gemeinde sein, eine solche Schule zu halten und zu fördern, weil dies auch der Gemeindeentwicklung zu Gute kommen würde.

■■■■■ sieht die Schule kritisch, weil die Schüler in der Regel mit PKW anreisen und im Umfeld wenig Parkmöglichkeiten sind. Außerdem befürchtet sie Probleme, z.B. wenn Schüler in der Pause draußen rauchen und nebenan Kindergartenkinder sich aufhalten. Für sie ist deshalb die Nähe zum Kindergarten nicht sinnvoll.

■■■■■ fragt nach, ob die Mietzahlung durch ■■■■■ langfristig gesichert wäre, wer den notwendigen Umbau zahlen würde und ob es nicht besser wäre, andere Räume zu suchen, die besser geeignet sind.

Der Bürgermeister ergänzt hierzu, dass er weiß, dass einige Hauptschulen in der Region wegen zu geringer Schülerzahlen geschlossen wurden. Es müsste deshalb leerstehende Schulgebäude im Ortsaukreis geben, die sicherlich mit relativ wenigen Finanzmitteln für diese Schule hergerichtet werden könnten.

■■■■■ meint, dass durch die Schulnutzung im Alten St. Jakob mindestens 2/3 des Gebäudes mit dieser Nutzung belegt wäre. Andere Aufgaben, wie z.B. Kindergartenräume u.a., wären dann kaum mehr möglich.

■■■■■ schlägt vor, eine Besichtigung des Alten St. Jakob durch ■■■■■ durchzuführen. Er glaubt, dass sich der Wunsch nach der Nutzung dieses Gebäudes dann relativieren würde.

Dieser Vorschlag wird als Ergebnis bzw. Auftrag festgehalten. Weiter wird festgehalten, dass die Nutzung des Alten Jakobs als Schule durch ■■■■■ zwar eine interessante Idee, aber nur schwierig umzusetzen wäre.

Im Anschluss berichtet der Bürgermeister von einer Kontaktaufnahme mit drei Investoren, mit denen der Alte St. Jakob besichtigt wurde.

Der erste Investor ist gerade dabei, eine ehemalige Zigarrenfabrik ■■■■■ zu Wohnungen umzubauen. Fotos werden gezeigt. Auch diese Fabrik steht unter Denkmalschutz. Das äußere Erscheinungsbild ist mit dem Alten St. Jakob vergleichbar. Dem Investor ist es möglich, die Auflagen des Denkmalschutzes zu beachten und in dieses Gebäude dennoch Wohnungen einzubauen. Auf der rückwärtigen Seite werden Balkone angebracht. Ähnliches könnte dieser sich auch im Alten St. Jakob vorstellen.

Ein zweiter Investor hatte die Idee für ein Hotel mit Saal. Dieser sah den Standort aber kritisch.

Ein dritter Interessent könnte sich eine Nutzung des Gebäudes mit Wohnungen und einem Wohngruppenkonzept vorstellen, wofür die Nähe zum Pflegeheim äußerst interessant wäre.

Der Bürgermeister möchte hiermit verdeutlichen, dass eventuell einige Ziele für den Alten St. Jakob auch mit einem privaten Investor erreichbar wären.

Herr Gross leitet über zu den Empfehlungen des Beirats an den Gemeinderat (Folien 36 – 46).

Die einzelnen Empfehlungen werden diskutiert, Fragen beantwortet und dann jeweils darüber abgestimmt mit folgenden Ergebnissen:

- Rathaus: **einstimmige Zustimmung**
- Bürgerhaus:
Der zweite Punkt ist zu ändern in „Lösungsansätze ergeben sich möglicherweise durch die Nutzung des Saals...“: **einstimmige Zustimmung bei einer Enthaltung** [REDACTED].
- Wohnnutzung:
Der erste Punkt ist zu ändern in „Der Gemeinderat hat die Umsetzung eines Möglichst umfassenden Altenhilfekonzepts beschlossen. Barrierefreie Wohnungen für Senioren sind Bestandteil dieses Konzepts und wären daher wünschenswert“: **Einstimmige Zustimmung**.
- Mischnutzung: **Einstimmige Zustimmung**
- Gewerbe:
Die Empfehlung wird wie folgt überarbeitet bzw. ergänzt:
„Der Beirat empfiehlt eine gewerbliche Nutzung für Praxen im pflegenahen Bereich (Physiotherapie, Ergotherapie, Arztpraxen, Logopädie u. a.). Der Alte St. Jakob wäre der richtige Ort für ein zweites Ärztehaus (Mischnutzung des Gebäudes).

Die Idee „Schule [REDACTED]“ ist interessant, deren Unterbringung aber schwierig. Es soll eine Begehung mit Vertretern der Schule des Alten St. Jakob durchgeführt werden: **Einstimmige Zustimmung**.
- Soziale Einrichtungen: **Einstimmige Zustimmung bei einer Enthaltung** [REDACTED]
- Kulturelle Einrichtungen: **Mehrheitliche Zustimmung mit einer Gegenstimme** ([REDACTED], er ist der Ansicht, dass diese Einrichtung in Schutterwald so nicht gebraucht wird).
- Saalnutzung: **Einstimmige Zustimmung**.
- Pilgerstätte: **Einstimmige Zustimmung**.
- Sonstiges: **Einstimmige Zustimmung bei einer Enthaltung** [REDACTED].
- Allgemeines: **Einstimmige Zustimmung**.

Die Empfehlungen des Beirats lauten wie folgt:

Rathaus

- Der Umzug der Gemeindeverwaltung in den Alten Jakob stellt zwar eine interessante Idee dar, erscheint in der Umsetzung als schwierig. Daher sollte von dieser Idee Abstand genommen werden
- Vorstellbar aus Sicht des Beirats ist allenfalls eine Nutzung des Alten Jakobs beispielsweise für einzelne **repräsentative Aufgaben** wie **Trauungen** (in der Kapelle oder im Saal), bzw. einer Nutzung als **Gemeindebücherei**, wobei letztere unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten durchaus kritisch zu hinterfragen ist.

Bürgerhaus

- Die Idee eines Bürgerhauses im Sinne eines öffentlichen Gebäudes, in dem sich **Räume für Veranstaltungen und Kurse** befinden, findet Zuspruch. Die Räume sollen **durch Vereine, Kindergärten oder interessierte Einwohner** genutzt werden können.
- Lösungsansätze ergeben sich möglicherweise durch die Nutzung des Saals für kulturelle Angebote, des jetzigen Essensraums (EG) für Veranstaltungen oder als Örtlichkeit für ein Museum oder der Fortführung der Nutzung des Kellers durch Kolping.

Wohnnutzung

- Der Gemeinderat hat die Umsetzung eines möglichst umfassenden Altenhilfekonzepts beschlossen. Barrierefreie Wohnungen für Senioren sind Bestandteil dieses Konzepts und wären daher wünschenswert.
- Der Bedarf an **kleinteiligem Wohnraum** für Singles wird von Seiten des Beirats gesehen.
- Auf Grund von Auflagen des **Denkmalschutzes** sind Eingriffe in die Fassade nicht möglich. Aus dem gleichen Grund scheiden größere Veränderungen in Dach oder Fensterstruktur aus. Balkone sind allenfalls auf der rückwärtigen, der Bahnhofstraße abgewandten Seite des Gebäudes, realisierbar.
- Die bestehende Struktur des Gebäudes lässt kleine **Appartementlösungen** gut realisierbar erscheinen. Im Hinblick auf geringe Umbaukosten könnte auch eine Vermietung an Studenten eine Lösung sein.
- **Größere Wohnungen** erscheinen allenfalls in den seitlichen Randbereichen des Gebäudes realisierbar.

Mischnutzung

- Die Unterbringung verschiedener Nutzungen erscheint dem Beirat nicht nur als gute Idee, sondern auch äußerst realistisch. Die Nutzungen orientieren sich einerseits an den unter „Bürgerhaus“ geäußerten Ideen im Sinne von **Räumen für Veranstaltungen und Kurse**, die durch **Vereine, Kindergärten oder interessierte Einwohner** genutzt werden können. Sie gehen teilweise darüber hinaus (Mediationsraum/Kapelle, Pilgerzimmer, kleines Heimatmuseum). Sie beziehen wohnliche Nutzungsformen in den oberen Stockwerken wie auch gewerbliche Nutzungen in den unteren beiden Stockwerken (EG + 1. OG) ein.
- Die **vorhandene Küche** sollte nach Möglichkeit weiterverwendet werden.

Gewerbe

- Der Beirat empfiehlt eine gewerbliche Nutzung für Praxen im pflegenahen Bereich (**Physiotherapie, Ergotherapie, Arztpraxen, Logopädie o.ä.**). Der Alte St. Jakob wäre der richtige Ort für ein zweites Ärztehaus (Mischnutzung des Gebäudes).
- Die Idee, Schule [REDACTED] ist interessant, deren Unterbringung aber aufgrund der räumlichen Gegebenheiten (Mittelflurkonzept) schwierig. Es soll eine Begehung mit Vertretern der Schule des Alten St. Jakob durchgeführt werden.

Soziale Einrichtungen

- Der **Kindergarten St. Jakob** braucht Räume:
 1. Personalraum für 15 Fachkräfte
 2. Pausenraum
 3. Besprechungsraum für Elterngespräche, Kooperationsgespräche, usw.
 4. Diese Räume könnten im Erdgeschoss des Anbaus realisiert werden
- Die Räume im Keller werden **Kolping** weiterhin zur Verfügung gestellt. Die Nutzung der Räumlichkeiten in bisherigem Umfang erscheint möglich. Brandschutz und Versammlungsstättenrecht spricht nach derzeitigem Stand nicht dagegen. Der Brandschutz wäre mit einem vertretbaren Aufwand herstellbar. Das Treppenhaus ins EG muss brandschutzrechtlich abgegrenzt werden. Damit kann die Jugendarbeit des Vereins fortgesetzt werden.
- Die Nutzung des Saals für kulturelle Veranstaltungen schafft ein Gemeinde- und Kommunikationszentrum, ein Zentrum für Vereine und Jugendliche (Kolping). Der Saal könnte auch im Sinne eines Gesundheitszentrums für Gymnastikgruppen nutzbar sein.

Kulturelle Einrichtungen

- Die Nutzung von Teilen des Alten Jakobs als „**Gemeindehaus**“ **Kulturstätte** oder **Kulturzentrum** im Sinne von **öffentlichen Räumen für Veranstaltungen, Dauerausstellungen, Dichterlesungen** oder als **Dorfmuseum** (Schutterwälder Museum) erscheint realistisch. Hierfür böte sich zum Beispiel der Saal oder der darunter liegende Essensraum an.

Saalnutzung

- Aus der Bürgerversammlung ging hervor, dass der Saal für die Bürgerinnen und Bürger enorme Bedeutung hat. Daher ist dem Beirat die **Erhaltung des Saals** sehr wichtig.
- Hier sollte ein **barrierefreier Veranstaltungsraum** für vielfältige **Veranstaltungen und Versammlungen** entstehen. Im Blick stehen dabei vor allem **kulturelle Veranstaltungen wie Konzerte, Theater, Fasnacht, Tanzkurse, etc.**
- Eine **Erweiterung des Saals** sollte geprüft werden, wird jedoch nicht als zwingend notwendig angesehen und sollte nur sofern dies in wirtschaftlich vertretbarem Maß vollzogen werden kann, umgesetzt werden.

Pilgerstätte

- Die Idee erscheint interessant. Die Umsetzung wird jedoch als schwierig eingestuft.

Sonstiges

- Sonstige Nutzungen des „Alten Jakobs“ als Café, Mensa oder des Vorplatzes als Basketballplatz erscheinen nicht sehr realistisch.

Allgemeines

- Die Finanzierbarkeit der Maßnahmen müsste weiter geprüft werden.
- Vor einem Engagement der Gemeinde sollte geprüft werden, ob die Ziele nicht auch auf anderem Weg, zum Beispiel durch einen privaten Investor, erreicht werden können.

Zum Abschluss danken Herr Gross und der Bürgermeister für die engagierte Mitarbeit aller Teilnehmer. Als nächstes soll die Sache am 31.05.2017 zunächst nichtöffentlich im Gemeinderat weiterbehandelt werden. Eventuell wird auch der Gemeinderat neue Prüfaufträge erteilen. Erst später ist dann die Information der Bevölkerung vorgesehen.



Gemeinde Schutterwald – Umnutzung St. Jakobus
3. Beiratssitzung 09.05.2017

Umnutzung St. Jakobus

AGENDA 09.05.2017

3. Beiratssitzung

- Begrüßung Bürgermeister Holschuh
- Protokoll 07.03.2017 Bürgermeister Holschuh
- Erläuterungen Ablauf 3. Beiratssitzung Herr Gross
- Ergebnisse Prüfaufträge 2. Beiratssitzung 07.03.2017 Herr Hahn
- Erläuterung/ Abgleich Ergebnisse bisher Herr Gross
- Stellungnahme Briefe Bürger/ Institutionen Bürgermeister Holschuh
- Fragenkatalog/ Diskussion Empfehlung
- Empfehlung an Gemeinderat vorbereiten

Umnutzung St. Jakobus

ANWESENHEIT BEIRAT 09.05.2017

Ältestenrat

| | | |
|---|-------|-------|
| ■ | ■■■■■ | ■■■ |
| ■ | ■■■■■ | ■■■ |
| ■ | ■■■■■ | ■■■■■ |
| ■ | ■■■■■ | ■■■ |
| ■ | ■■■■■ | ■■■ |
| ■ | ■■■■■ | ■■■■■ |

Fachberater

| | | |
|---|-------|-------|
| ■ | ■■■■■ | ■■■■■ |
| ■ | ■■■■■ | ■■■ |
| ■ | ■■■■■ | ■■■ |

Bürger GR-Auswahl

| | | |
|---|-------|-------|
| ■ | ■■■■■ | ■■■■■ |
| ■ | ■■■■■ | ■■■■■ |
| ■ | ■■■■■ | ■■■■■ |
| ■ | ■■■■■ | ■■■■■ |

Umnutzung St. Jakobus

AGENDA 09.05.2017

3. Beiratssitzung

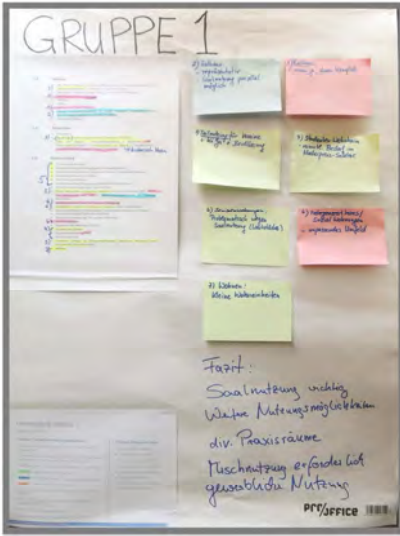
- **Begrüßung Bürgermeister Holschuh**
- Protokoll 07.03.2017 Bürgermeister Holschuh
- Erläuterungen Ablauf 3. Beiratssitzung Herr Gross
- Ergebnisse Prüfaufträge 2. Beiratssitzung 07.03.2017 Herr Hahn
- Erläuterung/ Abgleich Ergebnisse bisher Herr Gross
- Stellungnahme Briefe Bürger/ Institutionen Bürgermeister Holschuh
- Fragenkatalog/ Diskussion Empfehlung
- Empfehlung an Gemeinderat vorbereiten

Umnutzung St. Jakobus

AGENDA 09.05.2017

3. Beiratssitzung

- Begrüßung Bürgermeister Holschuh
- **Protokoll 07.03.2017 Bürgermeister Holschuh**
- Erläuterungen Ablauf 3. Beiratssitzung Herr Gross
- Ergebnisse Prüfaufträge 2. Beiratssitzung 07.03.2017 Herr Hahn
- Erläuterung/ Abgleich Ergebnisse bisher Herr Gross
- Stellungnahme Briefe Bürger/ Institutionen Bürgermeister Holschuh
- Fragenkatalog/ Diskussion Empfehlung
- Empfehlung an Gemeinderat vorbereiten



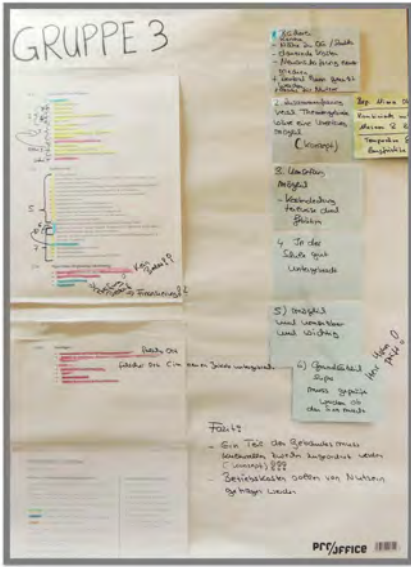
Fazit Gruppe 1

- Saalnutzung wichtig
- Weitere Nutzungsmöglichkeiten
- div. Praxisräume
- Mischnutzung erforderlich
- Gewerbliche Nutzung



Fazit Gruppe 2

- Saal
- Kolping (Prüfauftrag Brandschutz, Schallschutz)
- Gem. Nutzung EG öffentl. Zugänglich
OG Vereine / Wohngruppen
DG Studenten
- Küche + Kindergartenräume



2.4.1. Fazit Gruppe 3

- Ein Teil des Gebäudes muss kulturellen Zwecken zugeordnet (Konzept)!!!
- Betriebskosten sollen von Nutzern getragen werden

Umnutzung St. Jakobus

AGENDA 09.05.2017

3. Beiratssitzung

- Begrüßung Bürgermeister Holschuh
- Protokoll 07.03.2017 Bürgermeister Holschuh
- **Erläuterungen Ablauf 3. Beiratssitzung Herr Gross**
- Ergebnisse Prüfaufträge 2. Beiratssitzung 07.03.2017 Herr Hahn
- Erläuterung/ Abgleich Ergebnisse bisher Herr Gross
- Stellungnahme Briefe Bürger/ Institutionen Bürgermeister Holschuh
- Fragenkatalog/ Diskussion Empfehlung
- Empfehlung an Gemeinderat vorbereiten

Umnutzung St. Jakobus

AGENDA 09.05.2017

3. Beiratssitzung

- Begrüßung Bürgermeister Holschuh
- Protokoll 07.03.2017 Bürgermeister Holschuh
- Erläuterungen Ablauf 3. Beiratssitzung Herr Gross
- **Ergebnisse Prüfaufträge 2. Beiratssitzung 07.03.2017 Herr Hahn**
- Erläuterung/ Abgleich Ergebnisse bisher Herr Gross
- Stellungnahme Briefe Bürger/ Institutionen Bürgermeister Holschuh
- Fragenkatalog/ Diskussion Empfehlung
- Empfehlung an Gemeinderat vorbereiten

Ergebnisse Prüfaufträge 2. Beiratssitzung 07.03.2017

Folgende Prüfaufträge/ Aufträge für die Verwaltung haben sich im Laufe der 2. Beiratssitzung 07.03.2017 ergeben und sollen bis zur 3. Beiratssitzung aufgearbeitet werden:

- Bestandspläne St. Jakobus als PDF zur Verfügung stellen
- Vergrößerung des Saals bautechnisch möglich und sinnvoll?
- Gewerblich Nutzung Bestandsküche unterhalb Saal möglich (Aufwand)?
- Nutzung KG durch Kolping mit Brandschutz vereinbar (Aufwand)?
- Kontaktaufnahme Ärzteschaft wegen Raumbedarf

Ergebnisse Prüfaufträge 2. Beiratssitzung 07.03.2017

- Bestandspläne St. Jakobus als PDF zur Verfügung stellen
 - Bestandspläne liegen als PDF vor und wurden zur Verfügung gestellt
- Vergrößerung des Saals bautechnisch möglich und sinnvoll?
 - Eine Vergrößerung des Saals ist zwar bautechnisch möglich, würde aber unter Umständen dazu führen, dass die sanitären Anlagen (Toiletten) an anderer Stelle platziert und neu gebaut werden müssten. Unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten macht dies aus heutiger Sicht wenig Sinn
- Gewerblich Nutzung Bestandsküche unterhalb Saal möglich (Aufwand)?
 - Eine Begehung mit [REDACTED] fand statt. Die Küche ist prinzipiell in gutem Zustand. Bestimmte Gerätschaften wie Mikrowelle, zwei Kochkessel und eine Kippbratpfanne sollten ergänzt werden. Auch die Abzugsanlage wäre zu erweitern

Ergebnisse Prüfaufträge 2. Beiratssitzung 07.03.2017

- Nutzung KG durch Kolping mit Brandschutz vereinbar (Aufwand)?
 - Das von Kolping genutzte Kellergeschosses wurde mit einem Brandsachverständigen und der Baurechtsbehörde besichtigt. Demnach erscheint eine Nutzung der Räumlichkeiten in bisherigem Umfang möglich. Auch Versammlungsstättenrecht spricht nach derzeitigem Stand nicht dagegen. Der Brandschutz wäre mit einem vertretbaren Aufwand herstellbar. Das Treppenhaus ins EG muss brandschutzrechtlich abgegrenzt werden
- Kontaktaufnahme Ärzteschaft wegen Raumbedarf
 - [REDACTED] Ärzte und Physiotherapeuten wurden kontaktiert. Interesse besteht. Vertraulichkeit wurde zugesichert

Umnutzung St. Jakobus

AGENDA 09.05.2017

3. Beiratssitzung

- Begrüßung Bürgermeister Holschuh
- Protokoll 07.03.2017 Bürgermeister Holschuh
- Erläuterungen Ablauf 3. Beiratssitzung Herr Gross
- Ergebnisse Prüfaufträge 2. Beiratssitzung 07.03.2017 Herr Hahn
- **Erläuterung/ Abgleich Ergebnisse bisher Herr Gross**
- Stellungnahme Briefe Bürger/ Institutionen Bürgermeister Holschuh
- Fragenkatalog/ Diskussion Empfehlung
- Empfehlung an Gemeinderat vorbereiten

Nutzung St. Jakobus als Rathaus

PRO:

- Teilweise Verlagerung von Nutzungen (z.B. Bücherei) für zusätzliche Raumkapazitäten im bestehenden Rathaus
- Evtl. Verlagerung Trauzimmer wegen historischem Ambiente

KONTRA:

- Bestehendes Rathaus aufgrund baulicher Struktur besser für bürgerfreundliches Rathaus geeignet (offenere Raumstrukturen)
- Veräußerung bestehendes Rathaus schwierig (reiner Verwaltungsbau)
- Finanzierung Zwei Baustellen – doppelte Kosten:
 - Nachnutzung St. Jakobus
 - Nachnutzung Rathaus

Nutzung St. Jakobus als Bürgerhaus

PRO:

- Zusätzliches Angebot für Bürger (soziale Nutzung, Nutzung als kulturelle Einrichtung, Veranstaltungen)
- Bestehenden Saal weiter für öffentliche Veranstaltungen nutzen
- Gebäude bietet vielfältig nutzbare Raumkapazitäten (z.B. Saal, Küche, barrierefreie zugängliche Räume...)

KONTRA:

- „Bürgerhaus“ mit Diskussion 2000er-Jahre negativ besetzt
- Finanzierung

Nutzung St. Jakobus für Wohnen

PRO:

- Bestehende Zimmerstruktur für Zimmer bzw. kleine Appartements gut nutzbar
- Wenig Umbaukosten bei Nachnutzung der bestehenden Zimmerstruktur d.h. günstige Mietpreise möglich (z.B. Studentenzimmer)
- Finanzierungsmöglichkeit könnte gegeben sein
- Bedarf an barrierefreiem Wohnungen vorhanden
- Bedarf an kleinteiligem Wohnraum (Singelhaushalte) gegeben
- Altenhilfekzept der Gemeinde sieht neben Realisierung von Pflegeheim und Tagespflege auch Umsetzung von barrierefreiem Wohnen vor

Nutzung St. Jakobus für Wohnen

KONTRA:

- Nur Mietwohnungen keine Eigentumswohnungen – Gemeinde als Teil Eigentümergemeinschaft nicht sinnvoll
- Kleinteilige Raumstruktur - für größere Einheiten aufwendige Umbaumaßnahmen notwendig
- Bestehende Erschließung (Lage Treppenhäuser und Mittelflur) schwierig für separate Wohneinheiten nutzbar
- Möglicher Konflikt Wohnen und Veranstaltungen im Saal
- Mangel an Privatheit (Ausrichtung Wohnungen, eigener Eingang, Freibereiche....)
- Auflagen Denkmalschutz wg. Fassade:
 - Keine größeren Veränderungen Fenster/ Dach
 - Keine Balkone an Hauptfassade
- Einhaltung Energieeinsparverordnung großer Aufwand (ggf. Innendämmung)
- Brandschutz 2. Rettungsweg
- Fehlender baulicher Schallschutz im Gebäude
- Notwendige Stellplätze für Wohnen müssen nachgewiesen werden

Nutzung St. Jakobus für **Gewerbliche Nutzung**

PRO:

- Prominente Lage im Ort
- Gut zugängliches Erdgeschoss
- Aufzüge für Obergeschosse vorhanden
- Nachbarschaft zu Neubau Caritas (z.B. ärztliche Versorgung)
- Refinanzierungsmöglichkeit der Aufwendungen gegeben

KONTRA:

- Bedarf für Gewerberäume in der Gemeinde vorhanden?
- Brandschutz 2. Rettungsweg
- Stellplätze müssen nachgewiesen werden
- Nicht jedes Gewerbe passend zu Umfeld – welche Nutzungen werden von Gemeinde an diesem Standort unterstützt?

Nutzung St. Jakobus für **soziale Einrichtungen**

PRO:

- Zusätzliches Angebot für Bürger in Schutterwald
- St. Jakobus als sozialer Schwerpunkt in Verbindung Neubau Caritas in der Gemeinde
- Gebäude bietet vielfältig nutzbare Raumkapazitäten (z.B. Saal, Küche, barrierefreie zugängliche Räume...)
- Saal kann weiterhin in Verbindung mit sozialen Angeboten genutzt werden
- Fehlende Sozialräume KIGA können evtl. in St. Jakobus untergebracht werden

KONTRA:

- Welche Nutzungen mit welchen Trägern – alles in Verantwortung und auf Kosten der Gemeinde?
- Finanzierung (Evtl. hohe Umbau- und Unterhaltskosten je nach Nutzung)

Nutzung St. Jakobus für kulturelle Einrichtungen

PRO:

- Zusätzliches Angebot für Bürger in Schutterwald
- Saal kann weiterhin für kulturelle Angebote genutzt werden
- Es gibt Interesse von verschiedenen Gruppierungen (z.B. Heimatverein/Kolping) vorhandene Räumlichkeiten zu nutzen

KONTRA:

- Kulturelle Einrichtungen nur ein Teilaspekt bei Umnutzung St. Jakobus
- Teilen von Verantwortung und Kosten?
- Finanzierung (Evtl. hohe Umbau- und Unterhaltskosten je nach Nutzung)
- Einschränkungen bei Art und Umfang von Veranstaltungen im Saal (Lärmschutz, fehlende Stellplätze, Rettungswege...)

Nutzung St. Jakobus Saal (evtl. unabhängig von restl. Gebäude)

PRO:

- Erhalt Saal für Veranstaltungen
- Bedarf gegeben, da es in der Gemeinde keine Räumlichkeit in dieser Größe mit dieser Ausstattung gibt
- Theoretisch Teilprivatisierung St. Jakobus möglich (Realteilung)

KONTRA:

- Einschränkungen bei Art und Umfang von Veranstaltungen im Saal (Lärmschutz, fehlende Stellplätze, Rettungswege...)
- Finanzierung (Evtl. hohe Umbau- und Unterhaltskosten für Saal, bei Teilung separate Erschließung notwendig, Idee Saalvergrößerung)
- Nur bestimmte Nutzungen im Umfeld Saal wg. Veranstaltungen möglich

Nutzung St. Jakobus für Pilgerstätte (Ergänzung Jakobsweg)

PRO:

- Theoretisch stehen Räumlichkeiten zur Verfügung

KONTRA:

- Aufgabe der Gemeinde?
- Bedarf realistisch vorhanden der die Investition rechtfertigt?
- Der richtige Ort?
- Wer ist Ansprechpartner und kümmert sich?

Umnutzung St. Jakobus

AGENDA 09.05.2017

3. Beiratssitzung

- Begrüßung Bürgermeister Holschuh
- Protokoll 07.03.2017 Bürgermeister Holschuh
- Erläuterungen Ablauf 3. Beiratssitzung Herr Gross
- Ergebnisse Prüfaufträge 2. Beiratssitzung 07.03.2017 Herr Hahn
- Erläuterung/ Abgleich Ergebnisse bisher Herr Gross
- **Stellungnahme Briefe Bürger/ Institutionen Bürgermeister Holschuh**
- Fragenkatalog/ Diskussion Empfehlung
- Empfehlung an Gemeinderat vorbereiten

Nutzung St. Jakobus Anregungen Bürger per Brief

Briefe:

- [REDACTED] 10.11.2015
- [REDACTED] 12.08.2016
- [REDACTED] 01.12.2016
- [REDACTED] 05.12.2016
- [REDACTED] Eingang 16.01.2017
- [REDACTED] Eingang 03.04.2017







Umnutzung St. Jakobus

AGENDA 09.05.2017

3. Beiratssitzung

- Begrüßung Bürgermeister Holschuh
- Protokoll 07.03.2017 Bürgermeister Holschuh
- Erläuterungen Ablauf 3. Beiratssitzung Herr Gross
- Ergebnisse Prüfaufträge 2. Beiratssitzung 07.03.2017 Herr Hahn
- Erläuterung/ Abgleich Ergebnisse bisher Herr Gross
- Stellungnahme Briefe Bürger/ Institutionen Bürgermeister Holschuh
- **Fragenkatalog/ Diskussion Empfehlung**
- Empfehlung an Gemeinderat vorbereiten

Empfehlungen des Beirats an den Gemeinderat

Folgende grundsätzliche Fragen im Beirat diskutieren:

- Bevorzugte Nutzungen (eine oder mehrere Nutzungen) aus Sicht der Gemeinde (was fehlt in der Gemeinde)?
- Für welche Nutzungen ist St. Jakobus der richtige Ort (Sozialer Schwerpunkt, Wohnen, Gewerbe, sonstiges)?
- Welche Investitionen sind langfristig und nachhaltig sinnvoll für Nachnutzung St. Jakobus?
- Sind Ziele durch privaten Investor erreichbar oder nicht? Kauf oder Teilerwerb durch Gemeinde?
- Wie wird Kompatibilität von Saalnutzung und Umfeld sichergestellt?
- Welche Investitionen müssen im Umfeld des St. Jakobus getätigt werden (Nutzungsabhängig)?

Umnutzung St. Jakobus

AGENDA 09.05.2017

3. Beiratssitzung

- Begrüßung Bürgermeister Holschuh
- Protokoll 07.03.2017 Bürgermeister Holschuh
- Erläuterungen Ablauf 3. Beiratssitzung Herr Gross
- Ergebnisse Prüfaufträge 2. Beiratssitzung 07.03.2017 Herr Hahn
- Erläuterung/ Abgleich Ergebnisse bisher Herr Gross
- Stellungnahme Briefe Bürger/ Institutionen Bürgermeister Holschuh
- Fragenkatalog/ Diskussion Empfehlung
- **Empfehlung an Gemeinderat vorbereiten**

Umnutzung St. Jakobus

3. Beiratssitzung - **Empfehlung an Gemeinderat**

Rathaus

- Der Umzug der Gemeindeverwaltung in den Alten Jakob stellt zwar eine interessante Idee dar, erscheint in der Umsetzung als schwierig. Daher sollte von dieser Idee Abstand genommen werden
- Vorstellbar aus Sicht des Beirats ist allenfalls eine Nutzung des Alten Jakobs beispielsweise für einzelne **repräsentative Aufgaben** wie **Trauungen** (in der Kapelle oder im Saal), bzw. einer Nutzung als **Gemeindebücherei**, wobei letztere unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten durchaus kritisch zu hinterfragen ist.

Umnutzung St. Jakobus

3. Beiratssitzung - Empfehlung an Gemeinderat

Bürgerhaus

- Die Idee eines Bürgerhauses im Sinne eines öffentlichen Gebäudes, in dem sich **Räume für Veranstaltungen und Kurse** befinden, findet Zuspruch. Die Räume sollen **durch Vereine, Kindergärten oder interessierte Einwohner** genutzt werden können.
- Lösungsansätze ergeben sich möglicherweise durch die Nutzung des Saals für kulturelle Angebote, des jetzigen Essensraums (EG) für Veranstaltungen oder als Örtlichkeit für ein Museum oder der Fortführung der Nutzung des Kellers durch Kolping.

Umnutzung St. Jakobus

3. Beiratssitzung - Empfehlung an Gemeinderat

Wohnnutzung

- Der Gemeinderat hat die Umsetzung eines möglichst umfassenden Altenhilfekonzepts beschlossen. Barrierefreie Wohnungen für Senioren sind Bestandteil dieses Konzepts und wären daher wünschenswert.
- Der Bedarf an **kleinteiligem Wohnraum** für Singles wird von Seiten des Beirats gesehen.
- Auf Grund von Auflagen des **Denkmalschutzes** sind Eingriffe in die Fassade nicht möglich. Aus dem gleichen Grund scheidet größere Veränderungen in Dach oder Fensterstruktur aus. Balkone sind allenfalls auf der rückwärtigen, der Bahnhofstraße abgewandten Seite des Gebäudes, realisierbar.
- Die bestehende Struktur des Gebäudes lässt kleine **Appartementlösungen** gut realisierbar erscheinen. Im Hinblick auf geringe Umbaukosten könnte auch eine Vermietung an Studenten eine Lösung sein.
- **Größere Wohnungen** erscheinen allenfalls in den seitlichen Randbereichen des Gebäudes realisierbar.

Umnutzung St. Jakobus

3. Beiratssitzung - Empfehlung an Gemeinderat

Mischnutzung

- Die Unterbringung verschiedener Nutzungen erscheint dem Beirat nicht nur als gute Idee, sondern auch äußerst realistisch. Die Nutzungen orientieren sich einerseits an den unter „Bürgerhaus“ geäußerten Ideen im Sinne von **Räumen für Veranstaltungen und Kurse**, die durch **Vereine, Kindergärten oder interessierte Einwohner** genutzt werden können. Sie gehen teilweise darüber hinaus (Mediationsraum/Kapelle, Pilgerzimmer, kleines Heimatmuseum). Sie beziehen wohnliche Nutzungsformen in den oberen Stückwerken wie auch gewerbliche Nutzungen in den unteren beiden Stockwerken (EG + 1. OG) ein.
- Die **vorhandene Küche** sollte nach Möglichkeit weiterverwendet werden.

Umnutzung St. Jakobus

3. Beiratssitzung - Empfehlung an Gemeinderat

Gewerbe

- Der Beirat empfiehlt eine gewerbliche Nutzung für Praxen im pflegenahen Bereich (**Physiotherapie, Ergotherapie, Arztpraxen, Logopädie o.ä.**). Der Alte St. Jakob wäre der richtige Ort für ein zweites Ärztehaus (Mischnutzung des Gebäudes).
- Die Idee, Schule [REDACTED] ist interessant, deren Unterbringung aber aufgrund der räumlichen Gegebenheiten (Mittelflurkonzept) schwierig. Es soll eine Begehung mit Vertretern der Schule des Alten St. Jakob durchgeführt werden.

Umnutzung St. Jakobus

3. Beiratssitzung - Empfehlung an Gemeinderat

Soziale Einrichtungen

- Der **Kindergarten St. Jakob** braucht Räume:
 1. Personalraum für 15 Fachkräfte
 2. Pausenraum
 3. Besprechungsraum für Elterngespräche, Kooperationsgespräche, usw.
 - Diese Räume könnten im Erdgeschoss des Anbaus realisiert werden
- Die Räume im Keller werden **Kolping** weiterhin zur Verfügung gestellt. Die Nutzung der Räumlichkeiten in bisherigem Umfang erscheint möglich. Brandschutz und Versammlungsstättenrecht spricht nach derzeitigem Stand nicht dagegen. Der Brandschutz wäre mit einem vertretbaren Aufwand herstellbar. Das Treppenhaus ins EG muss brandschutzrechtlich abgegrenzt werden. Damit kann die Jugendarbeit des Vereins fortgesetzt werden.
- Die Nutzung des Saals für kulturelle Veranstaltungen schafft ein Gemeinde- und Kommunikationszentrum, ein Zentrum für Vereine und Jugendliche (Kolping). Der Saal könnte auch im Sinne eines Gesundheitszentrums für Gymnastikgruppen nutzbar sein.

Umnutzung St. Jakobus

3. Beiratssitzung - Empfehlung an Gemeinderat

Kulturelle Einrichtungen

- Die Nutzung von Teilen des Alten Jakobs als „**Gemeindehaus**“ **Kulturstätte** oder **Kulturzentrum** im Sinne von **öffentlichen Räumen für Veranstaltungen, Dauerausstellungen, Dichterlesungen** oder als **Dorfmuseum** (Schutterwälder Museum) erscheint realistisch. Hierfür böte sich zum Beispiel der Saal oder der darunter liegende Essensraum an.

Umnutzung St. Jakobus

3. Beiratssitzung - Empfehlung an Gemeinderat

Saalnutzung

- Aus der Bürgerversammlung ging hervor, dass der Saal für die Bürgerinnen und Bürger enorme Bedeutung hat. Daher ist dem Beirat die **Erhaltung des Saals** sehr wichtig.
- Hier sollte ein **barrierefreier Veranstaltungsraum** für vielfältige **Veranstaltungen und Versammlungen** entstehen. Im Blick stehen dabei vor allem **kulturelle Veranstaltungen wie Konzerte, Theater, Fasnacht, Tanzkurse, etc.**
- Eine **Erweiterung des Saals** sollte geprüft werden, wird jedoch nicht als zwingend notwendig angesehen und sollte nur sofern dies in wirtschaftlich vertretbarem Maß vollzogen werden kann, umgesetzt werden.

Umnutzung St. Jakobus

3. Beiratssitzung - Empfehlung an Gemeinderat

Pilgerstätte

- Die Idee erscheint interessant. Die Umsetzung wird jedoch als schwierig eingestuft.

Sonstiges

- Sonstige Nutzungen des „Alten Jakobs“ als Café, Mensa oder des Vorplatzes als Basketballplatz erscheinen nicht sehr realistisch.

Allgemeines

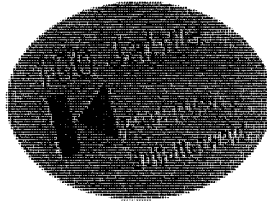
- Die Finanzierbarkeit der Maßnahmen müsste weiter geprüft werden.
- Vor einem Engagement der Gemeinde sollte geprüft werden, ob die Ziele nicht auch auf anderem Weg, zum Beispiel durch einen privaten Investor, erreicht werden können.



Herzlichen Dank für Ihre Mitarbeit...

Checkliste:

- Beamer, PC und Leinwand vorbereiten
- 1 mobiler Flipchartständer + Papier
- Mitarbeiter für „Wortprotokoll“ bestimmen
- Teilnehmerliste vorbereiten und auslegen
- An jedem Platz sollten folgende Utensilien bereit liegen:
 - Namensschild (Namen und Funktionen),
 - DIN A4 Block,
 - Stifte,
 - Kopie Protokoll 2. Beiratssitzung 07.03.2017



KOLPING

Kolpingsfamilie Schutterwald

Kolpingsfamilie [REDACTED]

An den
Gemeinderat
und den Bürgermeister

der Gemeinde Schutterwald

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Schutterwald, den 10. November 2015

Jugendräume im „alten St. Jakob“

Sehr geehrte Gemeinderätinnen, sehr geehrte Gemeinderäte,
sehr geehrter Herr Bürgermeister Holschuh,

wie uns bekannt wurde, möchte die Gemeinde Schutterwald nach dem Bau eines neuen Altenpflegeheimes den „alten“ St. Jakob vom Sozialwerk St. Jakobus Schutterwald e.V. übernehmen und so eine weiterhin sinnvolle und möglichst auch sozial ausgerichtete Nutzung sicherstellen. Das begrüßen wir sehr, denn es wäre schade, wenn dieses von Schutterwäldern für Schutterwälder gebaute und finanzierte und für Schutterwald so charakteristische Gebäude keine sinnvolle Verwendung mehr fände.

Nun befinden sich im Keller des Gebäudes auch unsere Jugendräume, die gemeinsam mit den Ministranten genutzt werden. Die Räume wurden in den 1970er Jahren von den damaligen Jungkolping- und KjG-Mitgliedern ausgebaut und eingerichtet. Auch später haben unsere Mitglieder immer wieder Ausbau- und Renovierungsmaßnahmen durchgeführt. Bisher wurden uns die Räume von der Katholischen Kirchengemeinde unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Daher hatten wir bei früheren Anfragen der Gemeinde Schutterwald keine Veranlassung, einen Raumbedarf anzumelden. Dies könnte sich aber nun mit dem Bau eines neuen St. Jakob und einer Umnutzung oder sogar Veräußerung des alten Gebäudes ändern.

Unsere Kolpingsfamilie besteht derzeit aus
davon sind unter 18 Jahre:
im Bereich Junge Erwachsene (18-30 Jahre) haben wir
die unter 18jährigen treffen sich zu regelmäßigen Gruppenstunden in

269 Mitgliedern,
50 Mitglieder
65 Mitglieder
6 Gruppen

Im Rahmen unserer Jugendarbeit in der Kolpingsfamilie ist es uns sehr wichtig, junge Menschen dabei zu unterstützen, durch eine sinnvolle Freizeitgestaltung und das Erleben von Gemeinschaft ihre Persönlichkeit zu entwickeln und ihr soziales Engagement zu fördern. Dafür gibt es Gruppenstunden, Zeltlager, Hüttenwochenenden, Gruppenleiterschulungen und andere Aktivitäten. (siehe Beilage Flyer)

Damit all diese Angebote weiterhin gemacht werden können, brauchen wir auch künftig geeignete Räumlichkeiten.

Hierbei ist zu beachten, dass unbedingt mehrere Gruppenräume benötigt werden. Zum einen weil für gemeinsame Veranstaltungen von allen Gruppen ein größerer Platzbedarf besteht (z. B. für den jährlichen Bilderabend nach dem Zeltlager, zu dem auch die Eltern eingeladen sind). Zum andern weil die Gruppenstunden unserer derzeit 6 Gruppen (Ministranten nicht eingerechnet) teilweise zeitgleich stattfinden müssen. Oft haben die Gruppenmitglieder und ihre LeiterInnen nämlich nur an einem bestimmten Tag in der Woche gemeinsam Zeit für die Gruppenstunden. Wenn dann schon eine andere Gruppenstunde stattfindet, ist es wichtig, dass zeitgleich mindestens ein weiterer Gruppenraum zur Verfügung steht.

Die von Jungkolping **und** den Ministranten derzeit genutzten Kellerräume haben nach unserem **Aufmaß eine Gesamtfläche von ca. 250 qm**. Sollten im Zuge einer Umnutzung / Veräußerung des alten St. Jakob unsere Jugendräume wegfallen, bräuchten wir bei einer weiterhin gemeinsamen Nutzung der Räume mit den Ministranten in etwa folgende Räume bzw. Räumlichkeiten mit insgesamt ca. 220 qm, wobei wir bereits einen Abschlag für die derzeit nicht mehr benötigten Räume eingerechnet haben (z.B. Werkraum, Durchgänge):

| | |
|---|---------------------------|
| 1 Großer Gruppenraum mit flexibler Trennwand | ca. 60 qm |
| 1 Gruppenraum mit TV- und Internetanschluss | ca. 30 qm |
| 1 Lagerraum für Getränke, Material, Putzzeug | ca. 12 qm |
| Flur / Vorraum für Gruppenspiele, Veranstaltungen | ca. 70 qm |
| Küche | ca. 30 qm |
| Ausreichende Sanitärräume m/w | ca. 2 x 10 qm (minimal !) |

Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats, sehr geehrter Herr Holschuh, wir bitten Sie hiermit, bei Ihren Planungen und Verhandlungen im Zusammenhang mit dem alten St. Jakob dafür Sorge zu tragen, dass uns auch künftig ausreichende Räumlichkeiten zur Verfügung stehen, um unser Jugendangebot aufrecht erhalten zu können.

Für Gespräche stehen wir gerne zur Verfügung. Wir würden uns auch freuen, wenn Sie uns über den Stand der Planungen auf dem Laufenden halten könnten.

Im Vertrauen auf Ihre wohlwollende Unterstützung unserer Jugendarbeit verbleiben wir mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature block]

[Redacted line]

[Redacted line]

[Redacted line]

[Redacted line]

[Redacted line]

[Redacted footer line]

E: 12.08.16



Katholische
Kindertagesstätte

ST. JAKOB

Schutterwald

ST. JAKOB / Bahnhofstraße 3 / 77746 Schutterwald

Bürgermeister
Martin Holschuh
Kirchstraße 2
77746 Schutterwald

Bahnhofstraße 3
77746 Schutterwald

Telefon 0781/52 96 3

Fax 0781/99 07 84 2

Email kitaschutterwald@kath-shn.de

Ihre E-Mail vom 30.06.2016: „Konzept für die Folgenutzung des Alten St. Jakob“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Holschuh,

herzlichen Dank für Ihre E-Mail bezüglich der zukünftigen Nutzung des „Alten St. Jakob“. Die Einrichtung eines Beirats mit Vertretern der Kindertagesstätte, des Sozialwerks und der Caritas begrüßen wir.

So wäre die Nutzung vorhandener Räumlichkeiten für die MitarbeiterInnen und Eltern der Kindertagesstätte eine Möglichkeit, den heutigen räumlichen Anforderungen an eine Kindertagesstätte mit Kleinkind- und Ganztagesbetreuung gerecht werden zu können. In der Hoffnung auf ein räumliches Gesamtkonzept unter Einbeziehung der bestehenden Räumlichkeiten des „Alten St. Jakob“ haben wir darauf verzichtet, bauliche Maßnahmen für die Kath. Kita St. Jakob in Schutterwald für den Haushaltsplan 2017 anzumelden. Gleichzeitig ist es uns ein Anliegen, Ihnen unsere Ideen bezüglich der Folgenutzung des „Alten St. Jakob“ vorab mitzuteilen.

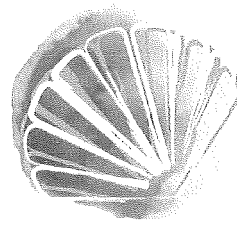
In Absprache mit der politischen Gemeinde wurde das Angebot in der Kath. Kita St. Jakob in den vergangenen Jahren erweitert. Die Betreuung von Kindern ab einem Jahr sowie die verlängerten Öffnungszeiten und Ganztagesbetreuung inkl. warmen Mittagessens stellen feste Bestandteile des Betreuungsangebots dar. Dadurch hat sich das Team auf 15 pädagogische Fachkräfte in Voll- und Teilzeit erweitert, das bis zu 75 Kinder im Schichtdienst betreut.

Aktuell steht neben den Gruppenräumen ein Multifunktionsraum zur Verfügung, der für Teamsitzungen, Kooperationsgespräche, Elterngespräche, die Vor- und Nachbereitungszeit der päd. Fachkräfte und Kleingruppenangebote genutzt wird. Das Mittagessen wurde in den vergangenen Wochen aus dem Multifunktionsraum in den Eingangsbereich im Flur ausgelagert, um die vorhandene Mehrfachnutzung etwas zu entzerren. Der Bewegungsraum wird aus Platzgründen aktuell als Schlaf- und Ruheraum für die Kinder genutzt.

Somit ergibt sich folgender räumlicher Bedarf, der eventuell durch die Nutzung des „Alten St. Jakob“ abgedeckt werden könnte:

Bankverbindung: Sparkasse Offenburg / BIC: SOLADE310FG / IBAN: DE26 6645 0050 0003 0018 15

Trägerschaft: Katholische Kirchengemeinde Schutterwald – Hohberg – Neured / Hauptstraße 75 / 77746 Schutterwald / Telefon 0781/96 92 8 - 0
Geschäftsführer Verrechnungsstelle Offenburg: Heir Knäble / Pfarrstraße 6 / 77652 Offenburg



Katholische
Kindertagesstätte

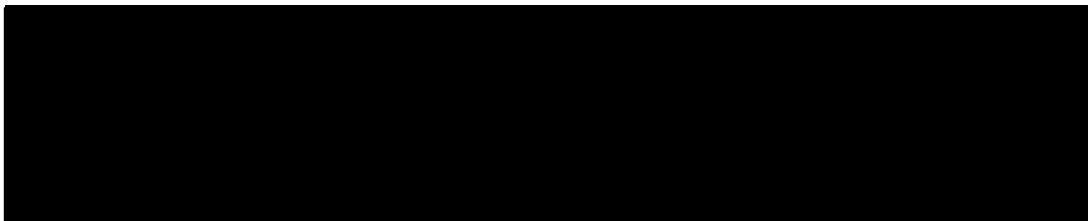
ST. JAKOB

Schutterwald

- Ein Personalraum, der für Teamsitzungen, Kleinteambesprechungen und die Vor- und Nachbereitungszeit genutzt werden kann und nicht gleichzeitig für Projektangebote, Elterngespräche, usw. umgeräumt werden muss.
- Ein Besprechungsraum, in dem Elterngespräche, die jährlichen Entwicklungsgespräche, Gespräche mit Beratungsstellen, Anleitungsgespräche mit unseren Auszubildenden, Gespräche mit Lehrern, usw. in einer ruhigen, angenehmen Atmosphäre stattfinden können. Tatsache ist, dass diese Gespräche aktuell in der Küche, im Multifunktionsraum, im Gruppenzimmer auf kleinen Stühlen oder wo sich gerade ein Platz findet, stattfinden.
- Ein Pausenraum für unsere MitarbeiterInnen. Das pädagogische Personal hat eine Fülle von unterschiedlichen Arbeitsaufgaben zu leisten; dazu zählen insbesondere die Betreuung, Bildung, Förderung und Beaufsichtigung der Kinder. Dies erfordert ein hohes Maß an Konzentration und Flexibilität. Um diesen Anforderungen gewachsen zu sein, ist es notwendig, dass den päd. Fachkräften ein ungestörter Pausenraum zur Verfügung steht.
- Durch die Schaffung eines Personal-, Besprechungs- und Pausenraums könnte der bestehende Multifunktionsraum als ungestörter und vom KVJS verlangter Ruhe- und Schlafraum genutzt werden. Aufgrund der verlängerten Öffnungszeiten und Ganztagesbetreuung ist ein solcher Raum auch für die Kinder über 3 Jahren notwendig. Der Raum soll für Entspannung und Ruhe sorgen. Indem die Kinder zur Ruhe kommen, verarbeiten sie ihre gesammelten Erfahrungen, Ideen und Forschungsziele. In der aktuellen räumlichen Situation ist dies nur bedingt realisierbar.

Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



E. 1. 12. 2016

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gemeinde Schutterwald
Fachausschuss St. Jakob
77746 Schutterwald

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Besichtigung der Räume des St. Jakob möchte ich meine Vorstellung zur zukünftigen Verwendung des Gebäudes äußern.

Da ich ja in mehreren Funktionen im kulturellen Bereich in Schutterwald aktiv tätig bin, steht für mich außer Frage, dass Teile des Gebäudes und speziell der Saal zukünftig noch viel intensiver für kulturelle und soziale Zwecke genutzt werden sollen.

Eine kommerzielle Vermietung muss natürlich einen Teil der laufenden Betriebskosten und sicher auch teilweise Anschaffungs- und Umbaukosten des St. Jakob abdecken.

Die Schaffung von einem Kulturangebot, das in Schutterwald auch an anderen Orten bislang vielfältig angenommen wurde und wird, kann und muss aber nicht kostendeckend sein, sondern sollte aber nach den gleichen Gesichtspunkten betrachtet werden wie bei den Sportangeboten, die man seinen Bürgern bietet. Dann entwickelt sich auch ein Treffpunkt im Ortskern. Der St. Jakob ist der ideale Ort dafür und zu schade für eine weitere „Schlafstätte“.

Daher schließe ich die Kombination mit kommerziell vermieteten Wohneinheiten im St. Jakob aus. Jede Veranstaltung wird über kurz oder lang (nicht erst ab 22 Uhr) von Anwohnern im Haus torpediert (wegen Ruhestörung durch Schall im Haus, Treppengeräuschen beim Verlassen von Personenansammlungen usw.) und damit praktisch unmöglich gemacht.

Ich schlage daher eine gewerbliche Vermietung eines Teils des Hauses vor. Nicht, dass es in Deutschland zu wenig Büroräume gäbe. Nach der Besichtigung denke ich, dass ein Konzept aus vielen kleineren und größeren Büroräumen mit multifunktionalen Gemeinschafts-/Besprechungs-/Tagungsräumen, die von jedem Mieter stundenweise genutzt werden können, für einige Berufsgruppen wesentlich attraktiver sind als standardisierte Büroräume in unansehnlichen Industriegebieten.

Ein Beispiel:

Im Raum Freiburg – Karlsruhe gibt es ca. 6000 Hausverwaltungen. Diese benötigen im Durchschnitt Büroflächen für 3 – 5 Mitarbeiter. Im Jahr veranstaltet so ein Hausverwalter aber für jedes seiner Objekte 1 – 2 Eigentümersammlungen in unterschiedlichsten Größenordnungen (von 4 – 100 Personen). Je nach Anzahl seiner Objekte braucht er an 40 – 120 Tagen einen entsprechend großen Veranstaltungsraum. Für einen solchen „Kunden“ wäre ein St. Jakob sehr interessant, wenn diese Kapazitäten im Haus vorhanden wären. Dazu kommt die repräsentative Wirkung des Gebäudes, mit der man sich als Firma gerne schmückt.

Für solche Bürokonzepte, gibt es einige Beispiele sowohl in Stadt- oder stadtnahen Lagen, die mit Schutterwald vergleichbar sind. Dazu kann ich auf Anfrage gerne Beispiele beisteuern.

Solche Tagungsräume könnten auch von Vereinen, Kursen u.ä. belegt werden. Ideal dazu bietet sich der Essensraum mit angrenzender Küche an, ebenso die bisherige Kapelle.

Die Gemeinde könnte Teile ihrer Verwaltung wie z.B. die Bücherei hin verlegen, die Vermietungen der Räume dann vor Ort steuern und dadurch Gelegenheit für eine Begegnungsstätte bieten (bis zur VHS - Außenstelle ist da alles machbar).

Soviel zu meinem Statement: Begegnungsstätte oder Schlafstätte ?

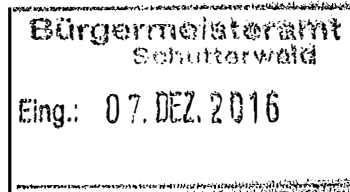
Mit freundlichen Grüßen

■■■■■■■■■■

[REDACTED]
Gemeinde Schutterwald
z.Hd. Herrn Holschuh und Gemeinderäte
Kirchstraße

77746 Schutterwald

[REDACTED]
5. Dezember 2016



Objekt Sankt Jakob Informationsabend vom 29.11.2016

Sehr geehrter Herr Holschuh, sehr geehrte Gemeinderäte

Vielen Dank für den informativen Abend des Objekts Sankt Jakob.

Wir als [REDACTED] haben uns Gedanken gemacht und mit einigen Schutterwäldern darüber gesprochen.

Mit diesem Schreiben möchten wir Ihnen nun die Meinungen und Gedanken mitteilen.

In Ihrem Vorwort Herr Holschuh, haben Sie gesagt, dass das Gebäude von Schutterwäldern für Schutterwälder gebaut wurde.

Diese Aussage sollten Sie bei der Planung bitte zu Grunde legen.

Die Gelder für die Ortsverschönerung könnten doch voll in dieses Objekt investiert werden.

Es kann nicht sein, dass ein solches Gebäude nur für wirtschaftliche Zwecke benützt wird.

Da die Gemeindeverwaltung im vorhandenen Rathaus aus allen Nähten platzt, wäre es doch naheliegend, den Vorschlag für diesen Zweck zu überdenken und das Rathaus für einen Teil dieser Planung mit einzubeziehen. Viele Ämter könnten problemlos untergebracht werden.

Auch sollte eine Begegnungsstätte für Schutterwälder überlegt werden.

Verschiedene Unterbringungen wie: Bücherei, VHS, Kultur (Historie Ausstellung) usw. wären sehr sinnvoll.

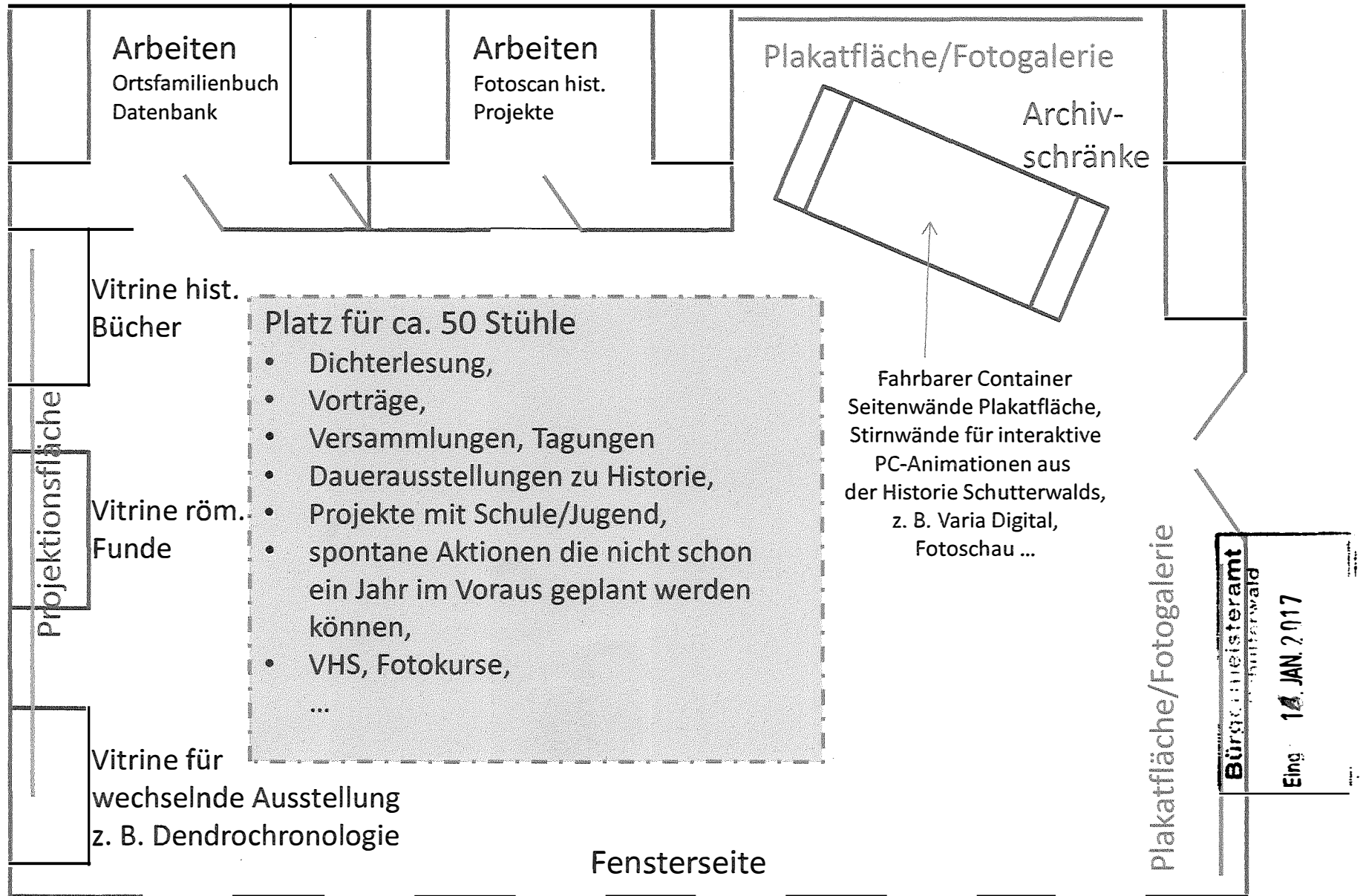
Bitte übernehmen Sie diese Gedanken mit in Ihre Planung

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

Raumbedarf für Schutterwald, mögliche Realisierung im alten St. Jakob



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

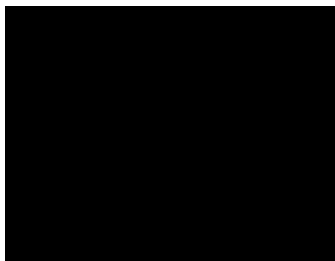
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

30.01.2017

Sehr geehrter Herr Holschuh,



herzlich Willkommen bei [REDACTED]
[REDACTED].

Durch die ständig wachsende Anfrage nach Ausbildungsplätzen, ist unsere Fachschule auf der Suche nach geeigneten Räumlichkeiten, um den Schülern und der qualifizierten Ausbildung zu einer Fachkraft, gerecht zu werden. Der [REDACTED] bietet sich nun die Gelegenheit, Interesse an dem Gebäude und dessen Räumlichkeiten des St. Jakobus Altenpflegeheimes in Schutterwald, Bahnhofstr. 3 zu bekunden, die unseren Ansprüchen für eine qualifizierte Ausbildung in den Bereichen der [REDACTED] gerecht werden könnte.

Wir sind eine Schule, die aus einer [REDACTED] [REDACTED] entstanden ist, die bis heute in einer engen Kooperation mit dieser steht. Die Motivation für uns eine Schule zu eröffnen, gründet zum einen in unserem großen Erfahrungsschatz und dem Wunsch diesen zu vermitteln, zum anderen in dem Anliegen eine Schule nach wirklich humanistischem Ansatz zu verwirklichen. Eine Schule die nicht nur den Humanistischen Ansatz theoretisch vermittelt, sondern umsetzt und lebt. Wir legen Wert darauf, dass wir Lernen als einen ganzheitlichen, gemeinsamen Prozess verstehen, bei dem es nicht nur um Wissensvermittlung geht, sondern auch um Herz und Hand. Neben der kognitiven Wissensvermittlung ist auch das emotionale und soziale Lernen wesentlich.

Unsere Schule bietet unter anderem auch die Möglichkeit [REDACTED] [REDACTED] kennen zu lernen.

Entwicklung der Schülerzahlen

Begonnen hat die Schule 2013 mit 13 Schüler/Innen / Auszubildenden. 2016 begleiten wir bereits 48 Schüler/Innen in der Vollzeitausbildung (zwei Jahre Schule und ein Jahr Berufspraktikum) und 8 Schulfremde in Ihrer schulischen und praktischen Ausbildung [REDACTED]. Der Abschluss mit staatlicher Anerkennung ist im Deutschen und Europäischen Qualifikationsrahmen dem Niveau 6 (Meister, Fachwirt, Bachelor) zugeordnet.

Von 2013 bis 2016 haben sich die Schülerzahlen so gut wie vervierfacht. Seit 2016 haben wir eine Klassengröße von 30 Schülern.

2016 -2017 betreuen wir 49 Schüler im Vollzeitunterricht. Hinzu kommen 19 SchülerInnen im Anerkennungsjahr und 44 Schulfremde Auszubildende.

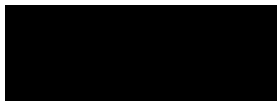
2017 – 2018 wird sich die Zahl der Schüler im Vollzeitunterricht auf über 60 erhöhen (hinzukommen 18 SchülerInnen im Anerkennungsjahr und die Schulfremde). Zusätzlich wird ab 2017 zu der bestehenden Ausbildung im Bereich [REDACTED] auch die Ausbildung [REDACTED] mit 20 Schulplätzen angeboten.

Parallel dazu ist angedacht, eine Ausbildung im Bereich [REDACTED] mit ebenfalls 10 – 20 Ausbildungsplätze anzubieten (Genehmigung derzeit von uns in Planung. Soll voraussichtlich 9/2017 angeboten werden). Als Kooperationsstätte würde sich hierfür u.a. das neue Altenpflegeheim / Altersheim des St. Jakob und andere Pflegeeinrichtungen im Umkreis anbieten.

Im Bereich der Schulfremdenprüfung rechnen wir 2017 – 2018 wieder mit ca. 25 – 50 Bewerber.

Ab 2017 wird die Fachschule ihr Angebot auch durch verschiedene Fortbildungsangebote und Kurse [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] erweitern.

| Jahr | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| 2013 - 2014 | 13 | | | |
| 2014 - 2015 | 33 | 4 | | |
| 2015 - 2016 | 42 | 8 | | |
| 2016 - 2017 | 48 | 45 | | |
| 2017 - 2018 | 60 - 80 | ca. 25 - 50 | ca. 10 - 20 | ca. 10 - 20 |
| 2018 - 2019 | 60 - 80 | ca. 25 - 50 | ca. 20 - 40 | ca. 20 - 40 |



Zusätzlich gibt es noch die [REDACTED].

Auch hier würde für die Zukunft Raumbedarf im Bereich des Hochschulstudiums bestehen, welches sich die Räumlichkeiten des St. Jakobus-Gebäude sehr gut eignen würden.

Ziel ist hier, der dreijährige Aufbaustudiengang zum [REDACTED].

Die [REDACTED] ist vom Regierungspräsidium Stuttgart seit April 2013 ein staatlich anerkanntes Ausbildungsinstitut. Zurzeit befinden sich 12 Studenten in Ausbildung,- die gesamte Studentenzahl beträgt 36.

Im Rahmen der Neuregelung der Ausbildungsverordnung [REDACTED], wird zukünftig diese Ausbildung in ein Hochschulstudium integriert, so das abzusehen ist, das dieses Ausbildungsinstitut auf Grund des Bestandschutzes eine reguläre Hochschuleinrichtung wird.

Wir gehen davon aus, dass der Bedarf bis 2020 auf 50 Studenten pro Jahrgang ansteigen wird. Im Rahmen dieser Ausbildung benötigen wir zusätzlich Räume für das Einrichten einer [REDACTED]. Diese befindet sich derzeit in den Räumlichkeiten [REDACTED].

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]



Schutterwald, den 15. August 2019

Betreff:

Stellungnahme zum Umbau der katholischen Kindertagesstätte St. Jakob in Schutterwald

Sehr geehrter Herr Holschuh,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme des Elternbeirats des Kindergartens St. Jakob als Vorlage zur nächsten Gemeinderatssitzung, in der das Konzept für den „Alten Jakob“ behandelt wird. Den Gemeinderatsfraktionen ging ebenfalls ein Exemplar zu.

Freundliche Grüße

Der Elternbeirat der katholischen Kindertagesstätte St. Jakob

Schutterwald, den 19. Juli 2019

Stellungnahme zum Umbau der katholischen Kindertagesstätte St. Jakob in Schutterwald

Sehr geehrter Herr Holschuh,
sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderats,

die Mäusekinder der Krippe haben im März 2019 ihr neues Domizil in den eigens dafür eingerichteten Containern bezogen. Das „Provisorium“ – liebevoll genannt „Mäusenest“ - ist sehr schön geworden und bietet nun genügend Platz für die insgesamt drei Krippengruppen.

Allerdings erleben die Kinder, die Erzieherinnen und auch wir Eltern bereits jetzt, dass eine räumliche Trennung doch einiges an Veränderung mit sich bringt:

Die intensive Gemeinschaft über alle Gruppen hinweg, zwischen den Kindern, den Erzieherinnen und uns Eltern kann durch die Auslagerung der Krippengruppen nicht mehr gelebt werden. Dies hat zum einen ganz praktische Gründe: Es sind nun viele Wege zu gehen und die Übergänge zwischen den beiden Gebäuden sind erschwert.

Ein Beispiel hierfür ist der wöchentliche Morgenkreis, der bisher gruppenübergreifend stattfand: Einmal in der Woche treffen sich alle Kinder im Turnraum, besprechen die aktuelle Woche und anstehende Themen. Die Krippenkinder genießen den Kontakt mit den Ü3-Kindern sehr. Alle Kinder erleben sich so als Gemeinschaft. Durch den Umzug der Mäuse ist solch ein gruppenübergreifender Regeltermin leider nicht mehr möglich. Bereits jetzt, in der wärmeren Jahreszeit, ist der Aufwand knapp 30 Kinder anzuziehen und gemeinsam in den Kindergarten zu gehen zu hoch. Wenn es wieder kälter wird, wenn Winterjacken und Mützen dazukommen, wird der Aufwand nicht geringer werden.

Kurze Wege erleichtern die Kommunikation und Organisation oft immens. Dies merken die Erzieherinnen bereits jetzt z. B. bei Absprachen und kurzfristigen Krankheitsvertretungen. Diese sind gegenüber früher nun nicht mehr so einfach zu bewältigen. Auch ist der Personalaufwand nun höher. Dies zeigt sich z. B. am Frühdienst: Vor der Trennung waren zwei Erzieherinnen für alle Gruppen eingeteilt. Durch die räumliche Trennung werden nun jeweils zwei Erzieherinnen im Ü3- als auch im Krippenbereich benötigt.

Eltern von Geschwisterkindern im Ü3- und Krippenbereich benötigen derzeit deutlich mehr Zeit ihre Kinder in zwei getrennten Gebäuden abzuholen. Auch ist es schwieriger die Eltern der Krippenkinder in die Gemeinschaft einzubinden und somit die Bereitschaft sich für den Kindergarten einzubringen.

Durch eine permanente Auslagerung von Krippen- bzw. Ü3-Gruppen z. B. in den „Alten Jakob“ würden die Nachteile einer räumlichen Trennung, die jetzt bereits intensiv bei den Mäusen erlebt werden, sicherlich noch verstärkt werden.

Der Kindergarten St. Jakob zeichnet sich durch sein offenes Konzept aus, das in allen Gruppen (auch in der Krippe) gelebt wird. Die Kinder haben die Möglichkeit eigenständig andere Gruppen zu besuchen und genießen diese freie Entscheidungsmöglichkeit sehr, die nicht zuletzt auch die Selbständigkeit und das Selbstvertrauen der Kinder fördert. Gestützt wird dieses offene Konzept durch das Infans-Konzept.

Auch dies ist nun nicht mehr gruppenübergreifend möglich. Ein Beispiel hierfür ist der Übergang von Krippenkindern in die Ü3-Gruppen. Dieser war bisher sehr einfach, da die Krippenkinder bereits vorher die „Großen“ besuchen durften. Vor dem offiziellen Wechsel konnten sie bereits ihre „Fühler ausstrecken“, waren in die Abläufe bestens integriert und kannten die Räumlichkeiten. Nun muss dieser Prozess wieder intensiver von den Erzieherinnen organisiert und begleitet werden.

Der Elternbeirat der katholischen Kindertagesstätte St. Jakob spricht sich daher in der Diskussion über den Umbau der Kindertagesstätte bzw. über die weitere Nutzung des „Alten Jakobs“ für eine Lösung aus, in der alle Gruppen unter einem Dach untergebracht werden bzw. alle Gruppen räumlich miteinander verbunden sind.

Zum Schluss möchten wir noch die folgenden zwei Punkte anmerken:

- 1.) Der ursprüngliche Bereich der Schmetterlingsgruppe und der Turnraum, der Altbau, stammen aus dem Jahr 1962 und sind dringend sanierungsbedürftig. Auch bei einer permanenten Unterbringung der drei Krippengruppen im „Alten Jakob“ müssten aus unserer Sicht in diesem Bereich die Sanitäranlagen, die Küche und der Pausenraum, die Fenster und die Heizung sowie der Turnraum saniert werden.
- 2.) Die Kapazität an Betreuungsplätzen im Ü3-Bereich ist in Schutterwald ausgereizt. Auch in Langhurst wird sich durch das Baugebiet „Obere Meierbündt“ eine angespannte Situation ergeben. Wir als Elternbeirat würden begrüßen, wenn bereits jetzt Konzepte zur Einrichtung einer neuen Gruppe bzw. zum Umgang mit den knappen Betreuungsplätzen erstellt werden würden.


Freundliche Grüße

Der Elternbeirat der katholischen Kindertagesstätte St. Jakob


Astrid Kiefer


Stefanie Neff


Maria Gamma


Lydia Gerein


Nicole Heitzmann


Saskia Maier


Michael Weiss


Stefanie Broß



sutter³ KG

Projektentwicklung Planung Bauleitung

Schutterwald:

Projektentwicklung Alter Jakob

sutter³KG, 25. September 2019

MEHR ALS 100 DENKMALPROJEKTE



sutter³ KG

Projektentwicklung Planung Bauleitung



Das Team der sutter³KG

• UNSERE ÜBERZEUGUNGEN

Der Erhalt von Kulturdenkmälern unserer Heimat ist wesentlich zur Bewahrung unseres gesellschaftlich-kulturellen Erbes.



- Die Denkmalpflege ist eine wichtige kulturelle Aufgabe der Gesellschaft.
- Der Erhalt historischer Gebäude kann wirtschaftlich tragfähig gelingen.
- Vielfältige Nutzungen in historischen Gebäuden ist Ausdruck kultureller Nachhaltigkeit.
- Historische Gebäude sind ortsbildprägend.

Sie stärken die Identifikation der Bürger mit ihrer Gemeinde.



Projektentwicklung

Entwicklung von inhaltlich,
baurechtlich und wirtschaftlich
umsetzbaren Immobilien-
konzepten für bestehende
Gebäudestrukturen,
insbesondere solche unter
Denkmalschutz.



✓ Strukturiertes
Vorgehen
zu jedem Zeitpunkt,
in jeder Phase



Entwurf und Baugenehmigung

Architektonisches Entwerfen und
Konstruieren im historischem
Bestand; denkmalgerechte
Fachplanung; Ergänzung mit
An- und Erweiterungsbauten;
Genehmigungsplanung.



✓ Erfahrenes Team



Werkplanung und Bauleitung

Werkplanerische Ausarbeitung des Entwurfs. Projekt-, Zeit- und Kostenmanagement für Bauen und Sanieren im historischem Umfeld. Auswahl, Anleitung und Ergebniskontrolle der bauausführenden Unternehmen.



✓ Expertise aus
25 Jahren
Projekterfahrung

Zur Einstimmung:

Drei Beispiele erfolgreicher Umnutzung in ländlichen Kommunen

Rainhofscheune in Kirchzarten-Burg



Beispiel für Veranstaltungssaal im Zusammenhang mit weiteren Nutzungsweisen

Gutshofscheunen in Umkirch



Beispiel für Nutzungsmix mit Café und privatem z. T. kommunal mitgenutztem Veranstaltungssaal

Haus am Mühlbach in Umkirch



Beispiel einer ehemaligen Tabakmanufaktur mit Pflegewohngruppe und noch weiteren Wohnformen.

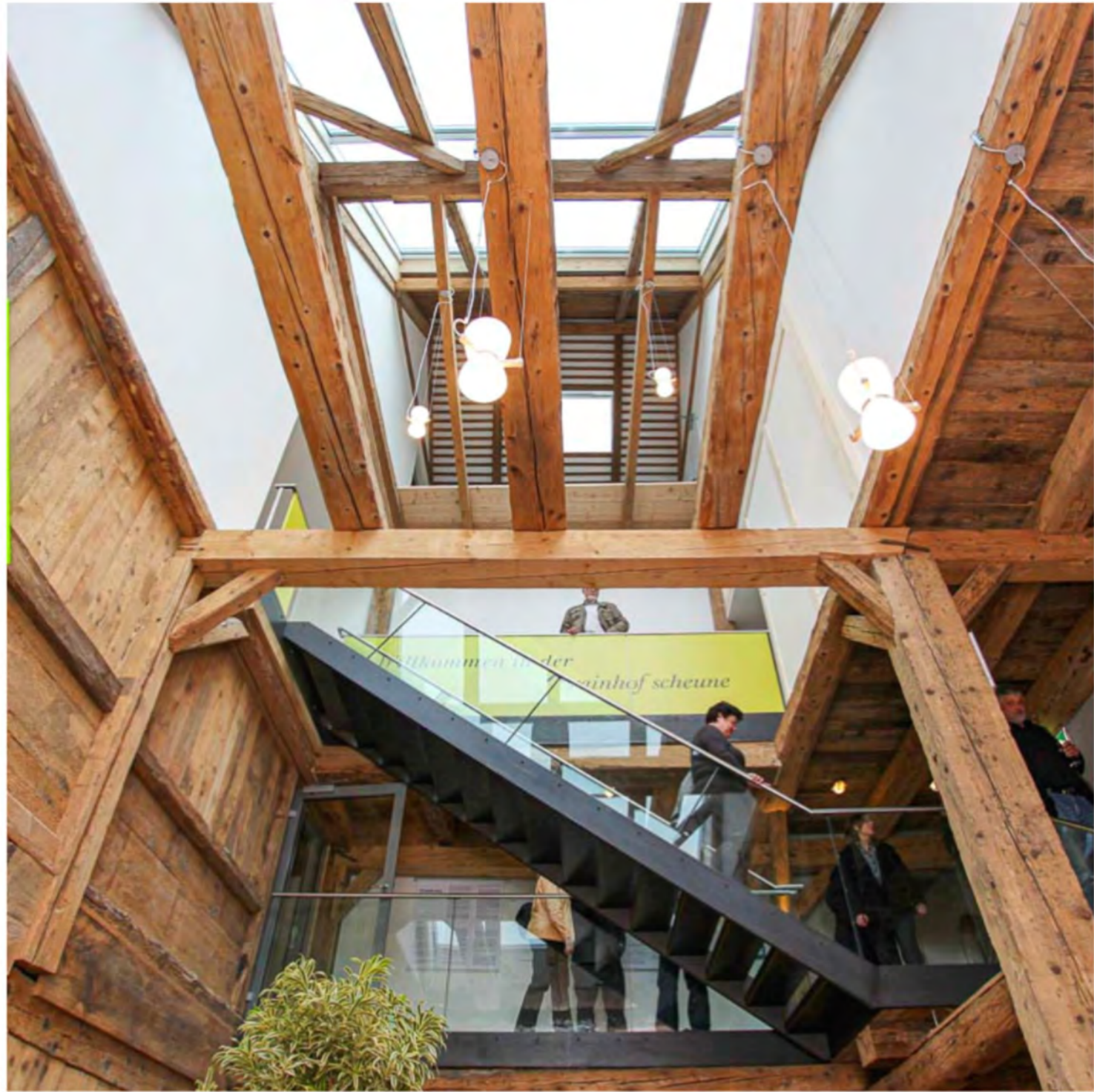


Areal Rainhof in Kirchzarten

Veranstaltungssaal, Einzelhandel, Gastronomie

Nutzfläche: ca. 2.500 m²





Gastronomie, Veranstaltungssaal, Läden



Areal Gutshofscheune in Umkirch

Gastronomie, Bürgersaal, Einzelhandel,
Praxen, Büros und Wohnungen

Nutzfläche: ca. 1.500 qm





Der neue gesellschaftliche Treffpunkt der Gemeinde Umkirch



Haus am Mühlbach, Umkirch

Pflegewohngruppe, Wohnungen,
Tagespflegeeinrichtung, Sozialstation

Nutzfläche: ca. 1.200 m²



sutter³ KG

Projektentwicklung Planung Bauleitung





Pflegewohngruppe, Tagespflege, Sozialstation, Wohnungen



PROJEKTENTWICKLUNG ALTER JAKOB

1. Einführung und Überblick

Projektentwicklung Alter Jakob

Zum Auftrag

Von sutter³KG aufgestellte Leitlinien für die Projektentwicklung „Alter Jakob“:

- Schaffung einer neuen Ortsmitte für Schutterwald
- Sicherung des Saals als gemeinschaftlicher Ort
- Wirtschaftlich tragfähiges Konzept zum Erhalt des Alten Jakobs

Wichtiger Aspekt:

Der Saal und die anderen Nutzungsoptionen

- Bei wohnlicher Nutzung im Alten Jakob ist erforderlich, dass die weitere nichtwohnlliche Nutzung hierauf Rücksicht zu nehmen hat. Das betrifft insbesondere die abendliche Betriebsweise des Saals.
- In Konsequenz steht die Verwertbarkeit des Saals in engem Zusammenhang zu den weiteren im Alten Jakob stattfindenden Nutzungen.

Konzepte, welche im Detail untersucht wurden:

**1. Wohnen
und**

2. „Neues“ Rathaus

... jeweils begleitet durch weitere Nutzung wie Café, Mediathek, Kindergarten und gesundheitliche Praxen.

Projektentwicklung Alter Jakob

Übersicht der untersuchten 6 Optionen:

| Nutzungsvarianten mit Trägerschaft | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|-------------------------|-----------------|--------|-------|-------|------|-------|--------|---------|------|-------|-------------|-----|------|
| Variante | Trägerschaft / Investor | UG | | | EG | | | 1. OG | | | 2. OG | | DG | |
| | | Ost | West | Nord | Ost | West | Nord | Ost | West | Nord | Ost | Nord | Ost | Nord |
| 1 | W-K | Geno / Investor | Techn. | Kolp. | V/Ke. | Café | Kiga | Praxis | Serv.W. | Saal | W. | Pfl. Whngr. | W. | W. |
| 2 | W-M | Geno / Investor | Techn. | Kolp. | V/Ke. | Café | Media | Praxis | Serv.W. | Saal | W. | Pfl. Whngr. | W. | W. |
| 3 | W-G | Geno / Investor | Techn. | Kolp. | V/Ke. | Café | Ges. | Praxis | Serv.W. | Saal | W. | Pfl. Whngr. | W. | W. |
| 4 | RH-K | Kommune | Techn. | Kolp. | V/Ar. | Café | Kiga | B./RH | RH | Saal | RH | | | |
| 5 | RH-M | Kommune | Techn. | Kolp. | V/Ar. | Café | Media | RH | RH | Saal | RH | | | |
| 6 | RH-G | Kommune | Techn. | Kolp. | V/Ar. | Café | Ges. | B./RH | RH | Saal | RH | | | |

Legende

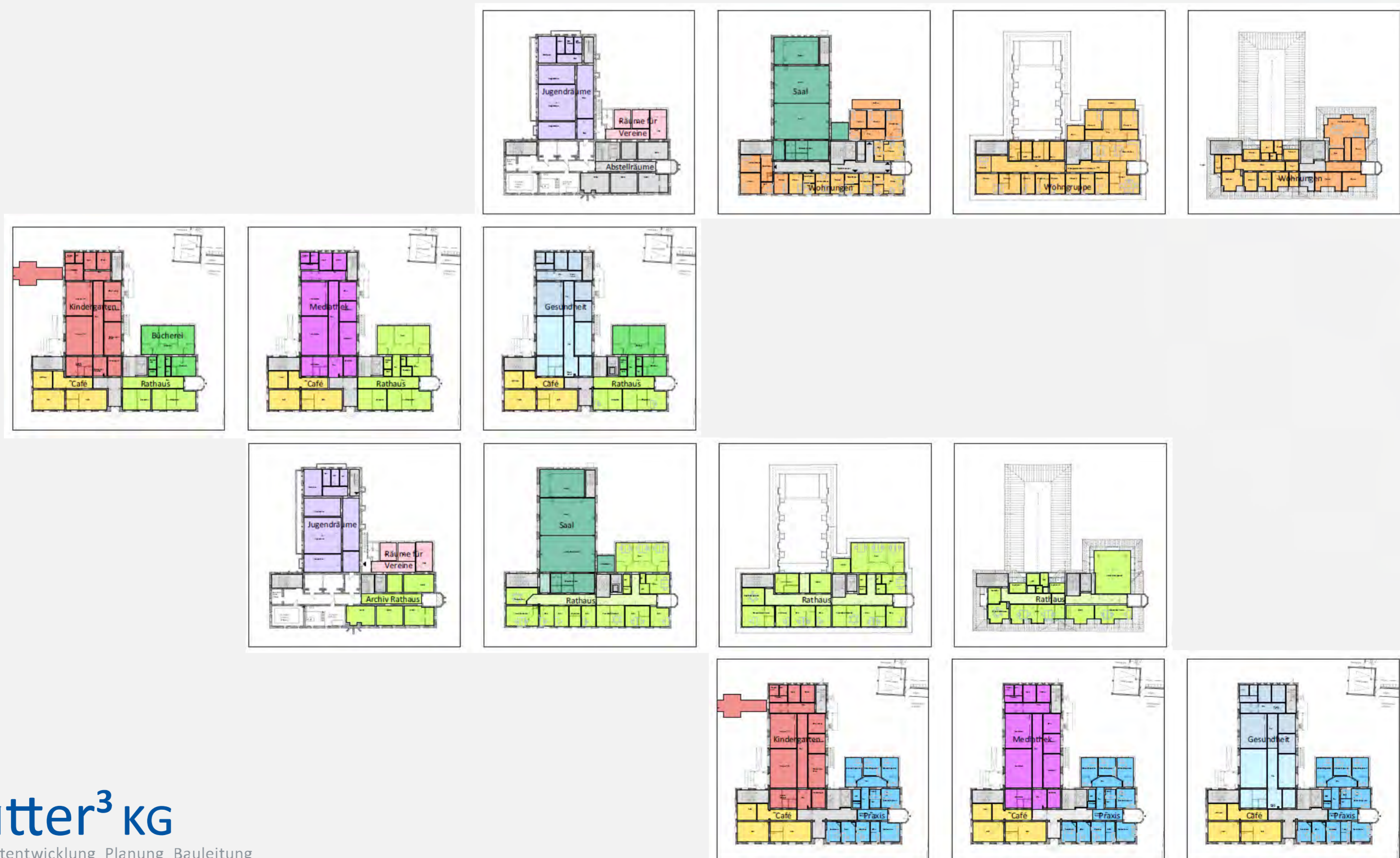
W-K Wohnen + Kindergarten
W-M Wohnen + Mediathek
W-G Wohnen + Gesundheitsangebot
RH-K Rathaus + Kindergarten
RH-M Rathaus + Mediathek
RH-G Rathaus + Gesundheitsangebot

Geno Genossenschaft
Kolp. Kolping Jugend
Techn. Technik
V Verein
Ar. Archiv
Ke. Keller
Kiga Kindergarten

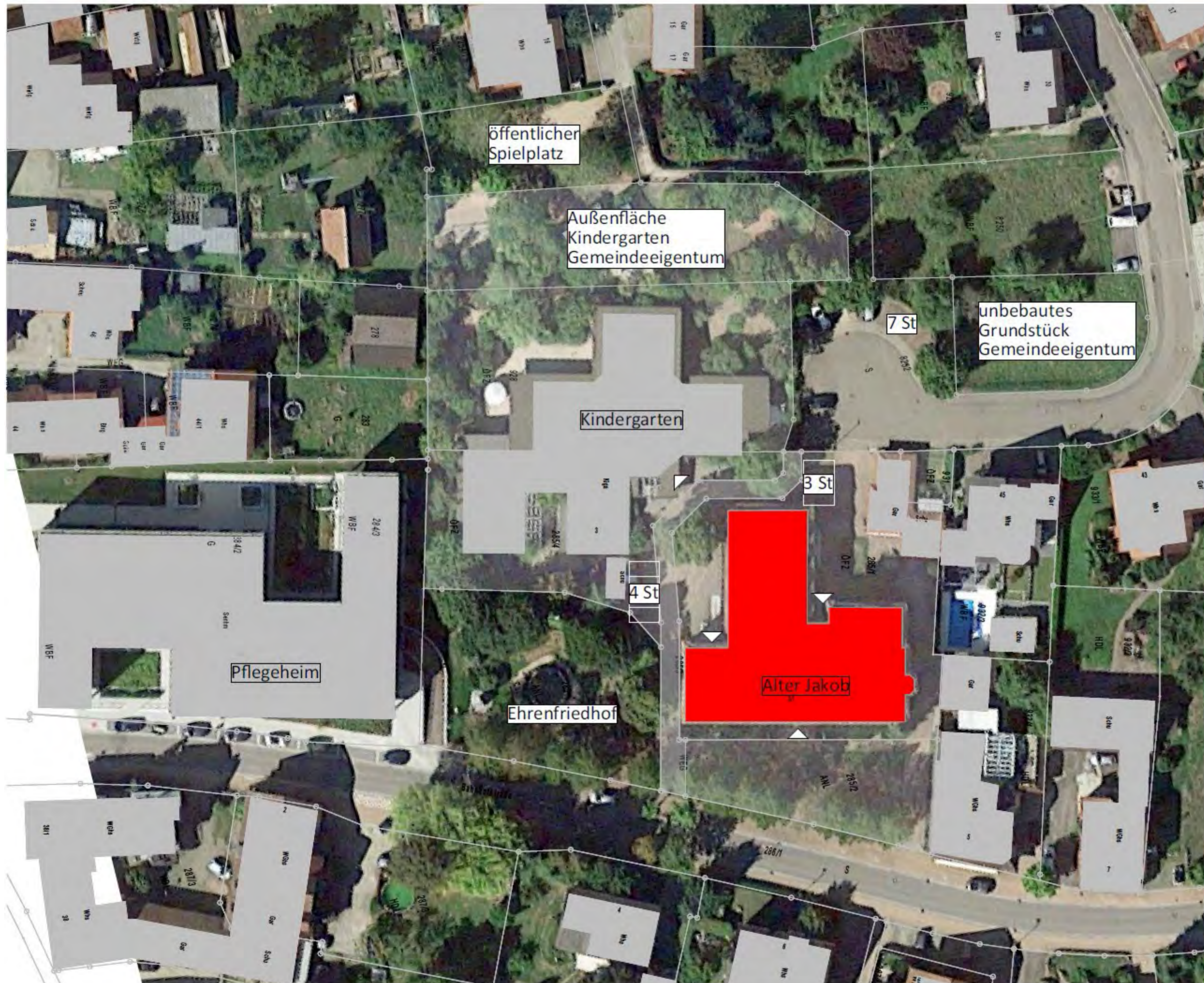
RH Rathaus
B. Bücherei
Media Mediathek
W. Wohnen
Serv.W. Service Wohnen
Pfl.Whngr. Pflege Wohngruppe
Ges. Gesundheitsnahes Angebot

PROJEKTENTWICKLUNG ALTER JAKOB

2. Flächenkonzepte



Projektentwicklung Alter Jakob



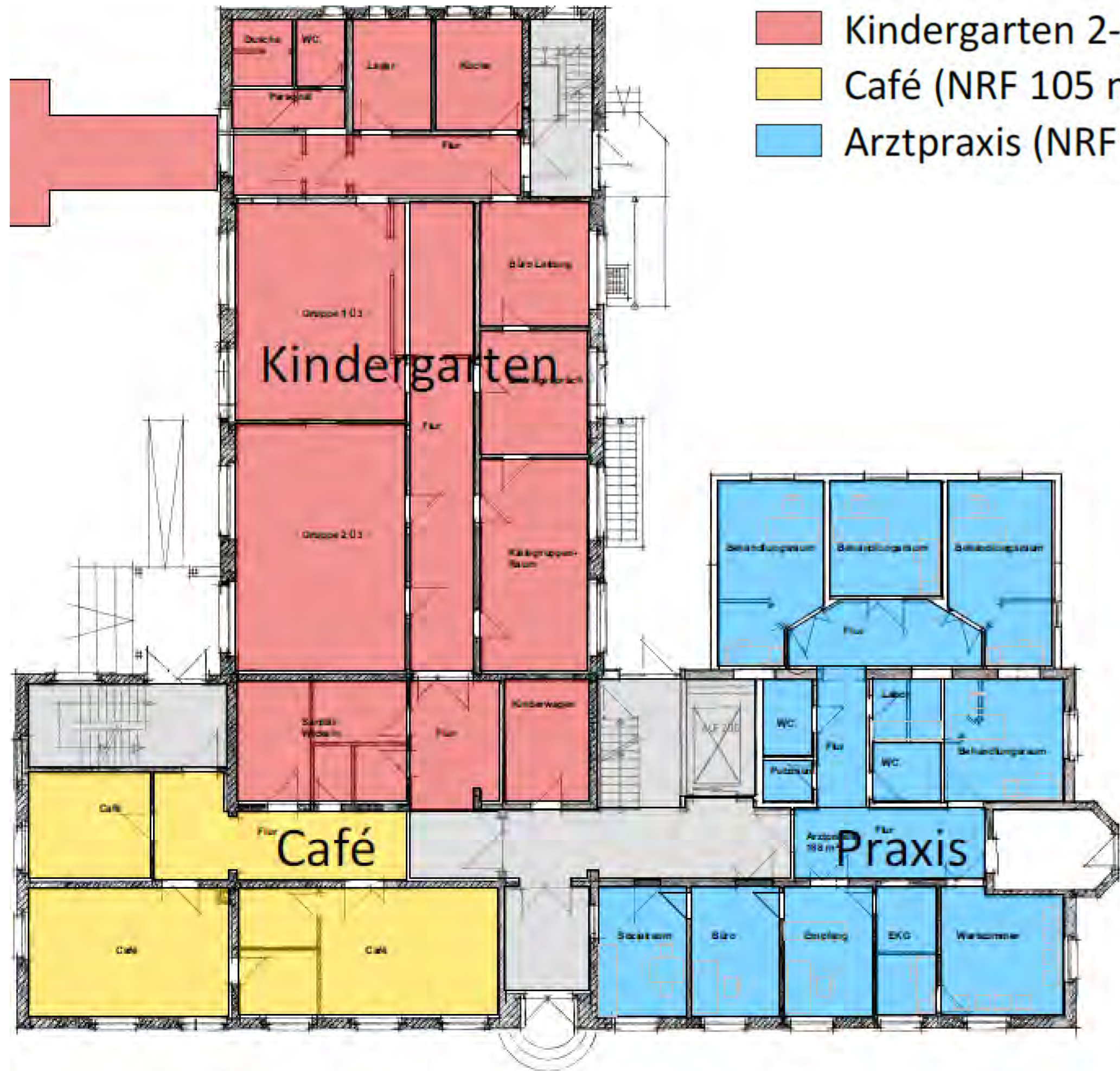
Lageplan – Ist-Zustand

Projektentwicklung Alter Jakob

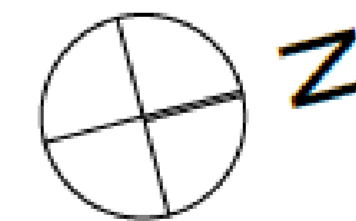


Lageplan – Möglichkeiten

Projektentwicklung Alter Jakob

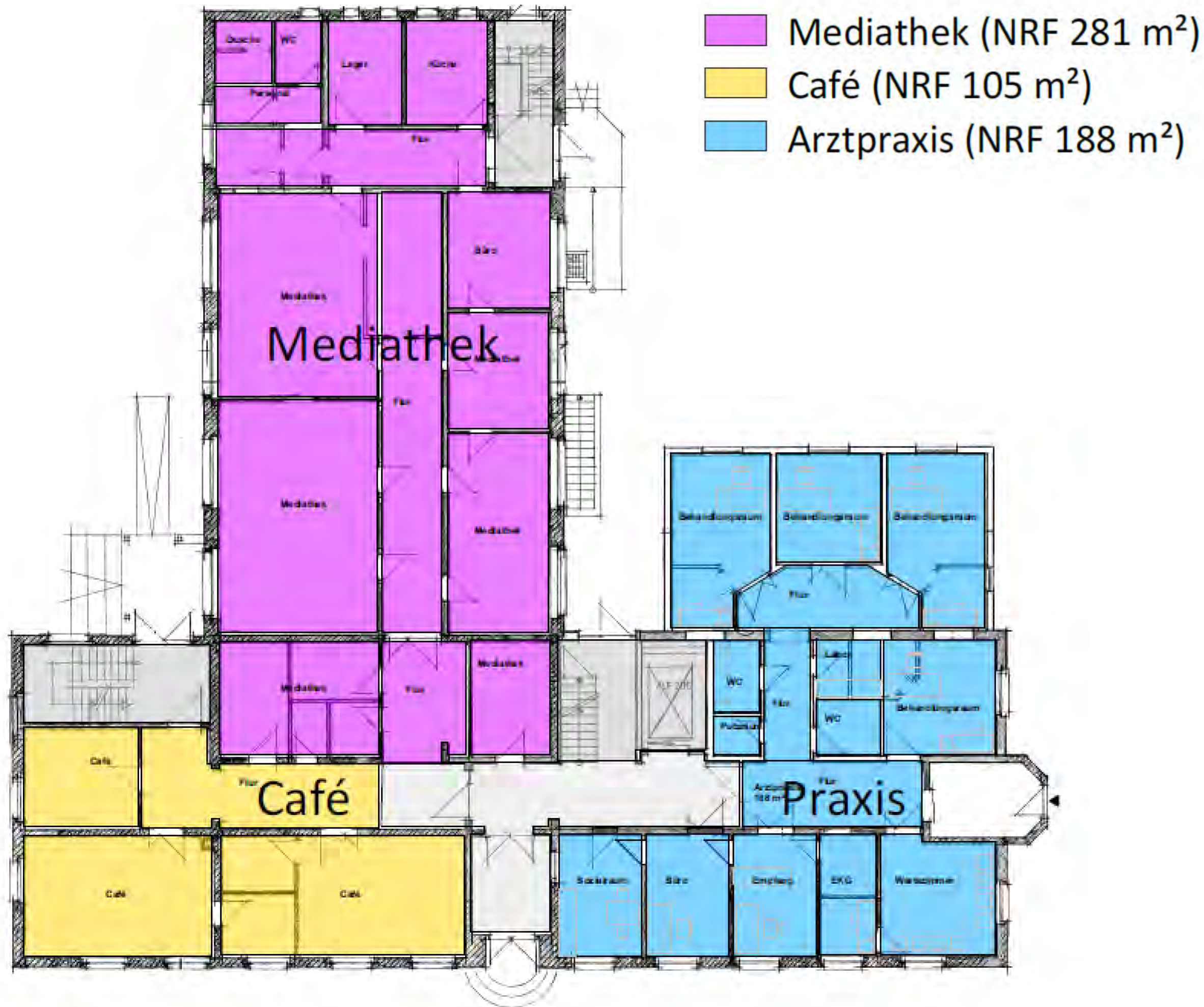


- Kindergarten 2-gruppig (NRF 281 m²)
- Café (NRF 105 m²)
- Arztpraxis (NRF 188 m²)



Wohnen – EG mit Kindergarten

Projektentwicklung Alter Jakob



DG



2.OG



1.OG



EG

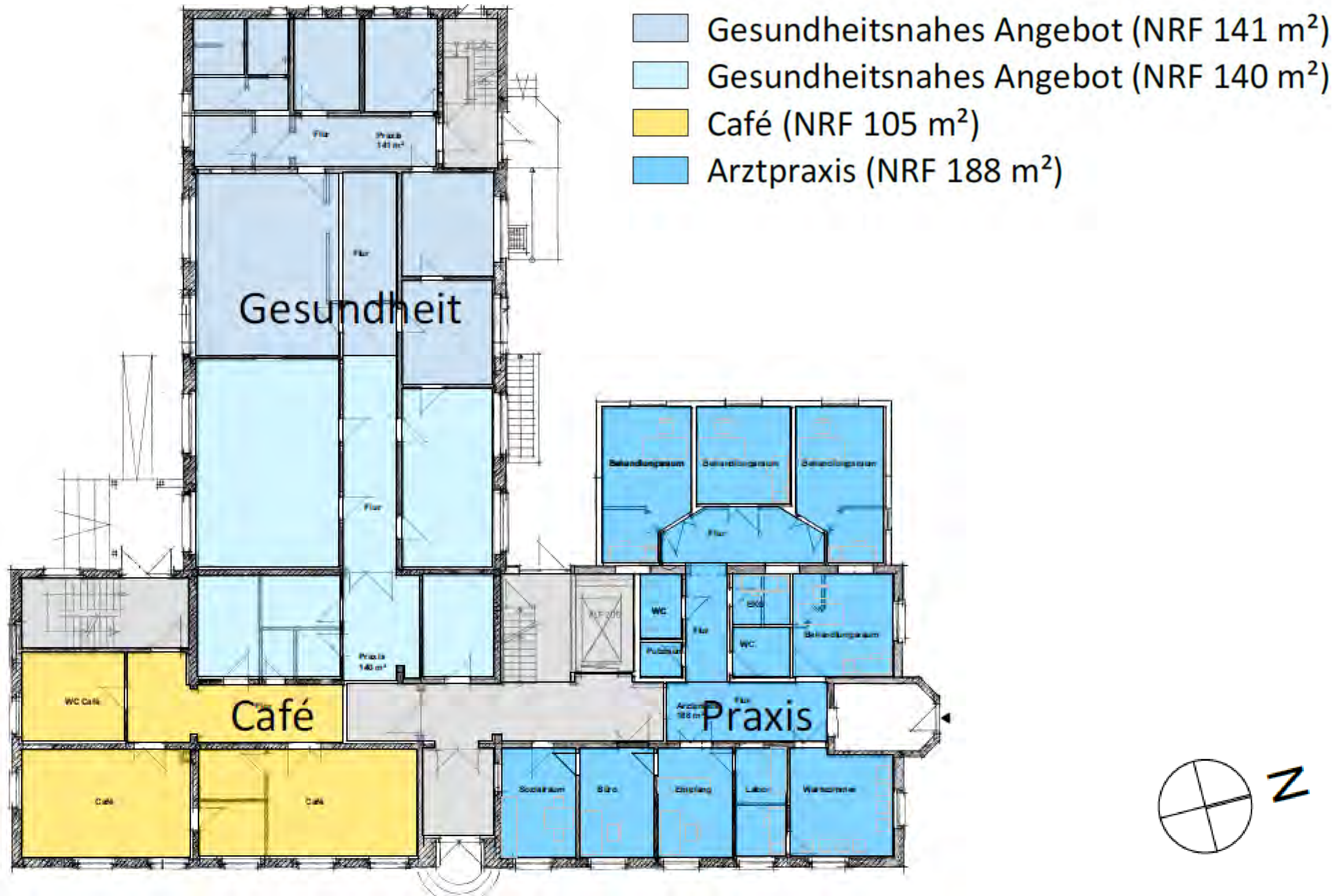


KG

Wohnen

– EG mit Mediathek

Projektentwicklung Alter Jakob



DG



2.0G



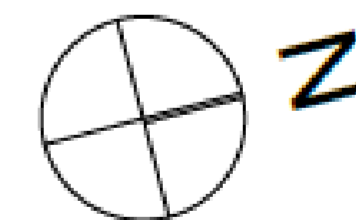
1.0G



EG



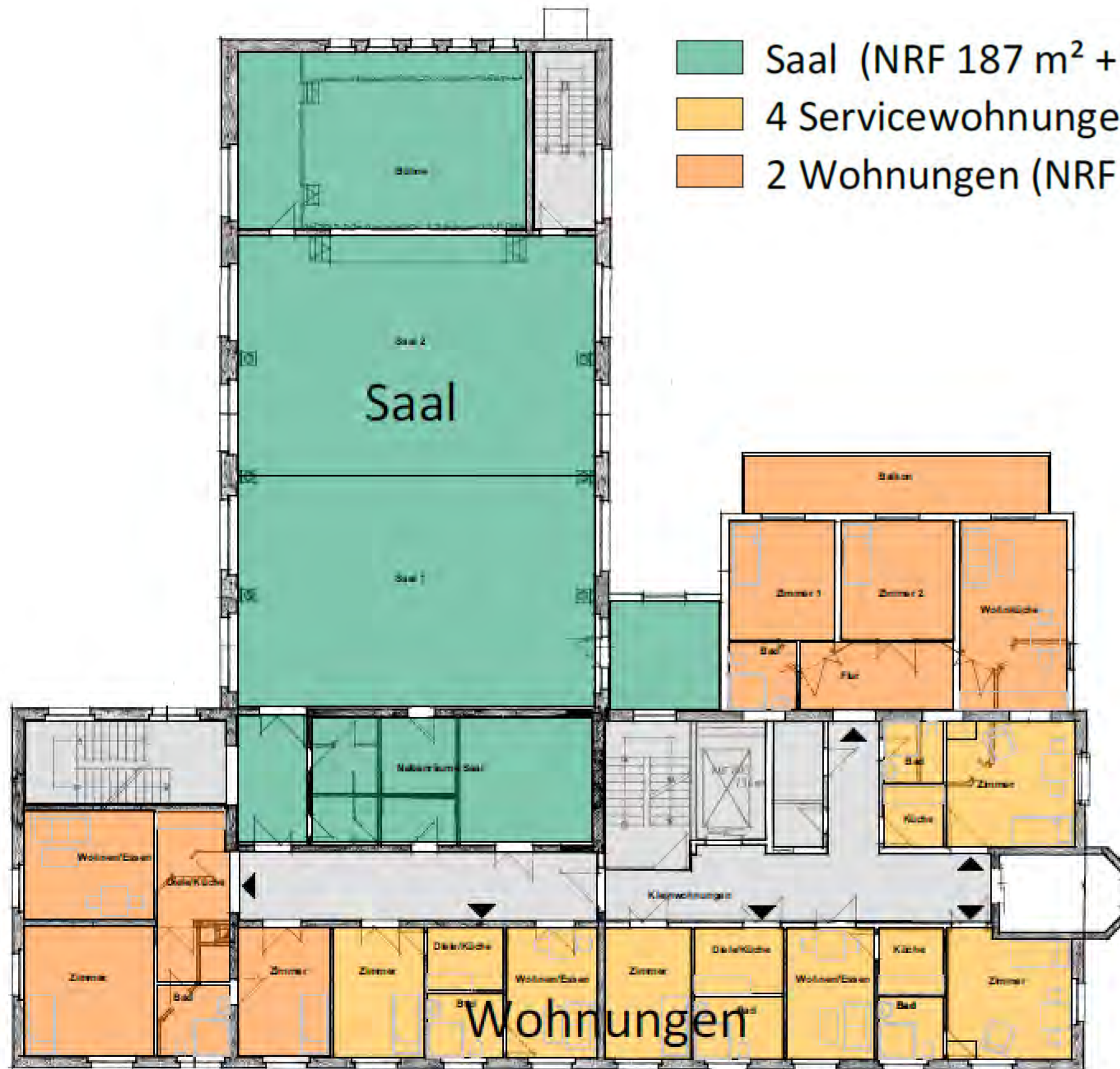
KG



Wohnen

– EG mit Gesundheitsangebot

Projektentwicklung Alter Jakob



DG



2.0G



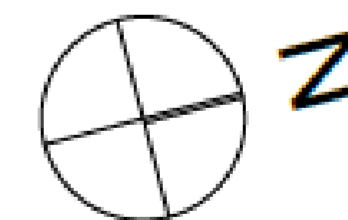
1.0G



EG



KG



Wohnen

– 1.0G

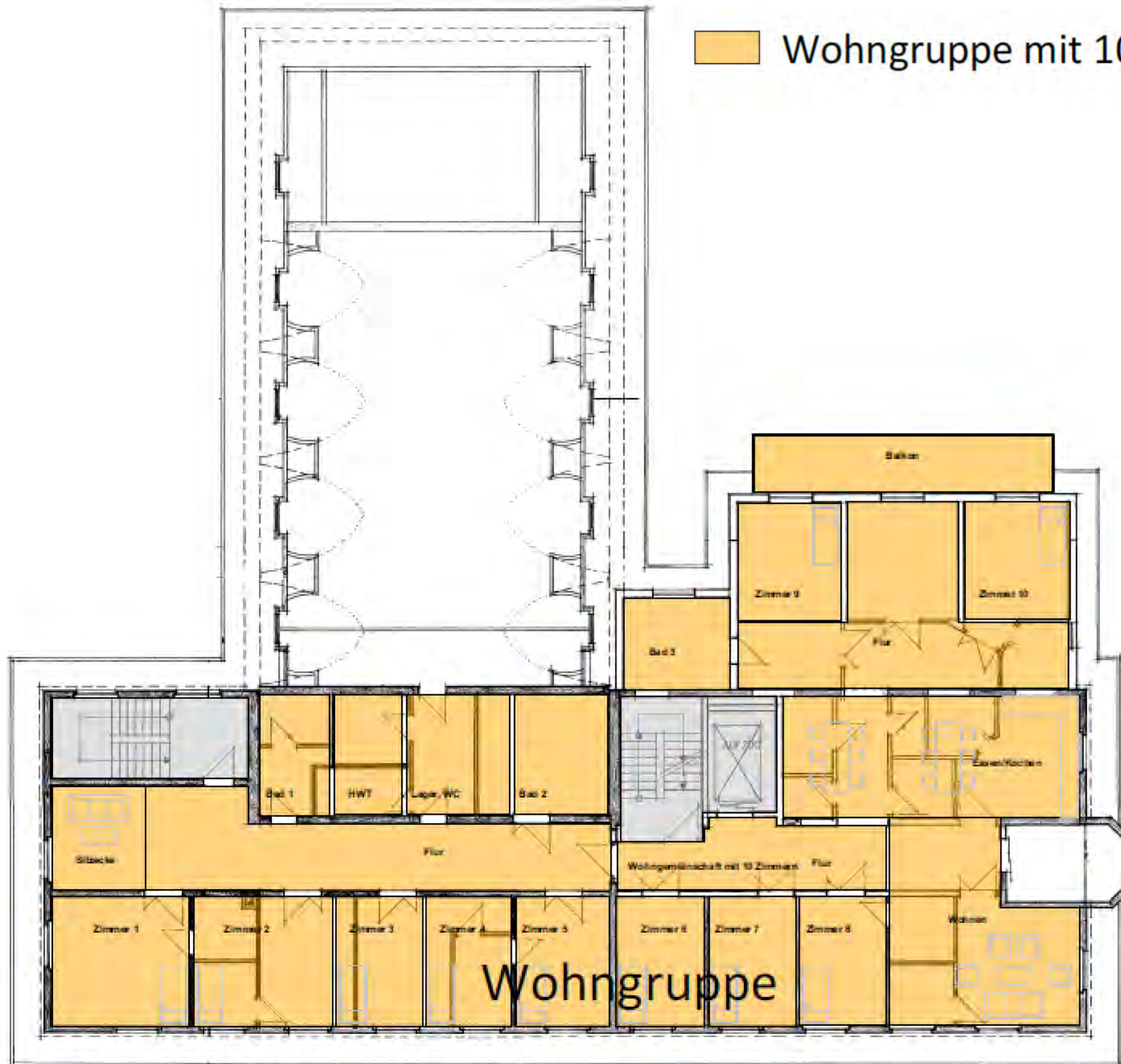


sutter³ KG

Projektentwicklung Planung Bauleitung

Projektentwicklung Alter Jakob

Wohngruppe mit 10 Zimmern (NRF 409 m²)



DG



2.OG



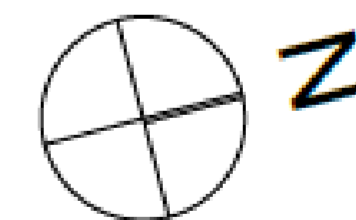
1.OG



EG



KG



Wohnen

– 2.OG

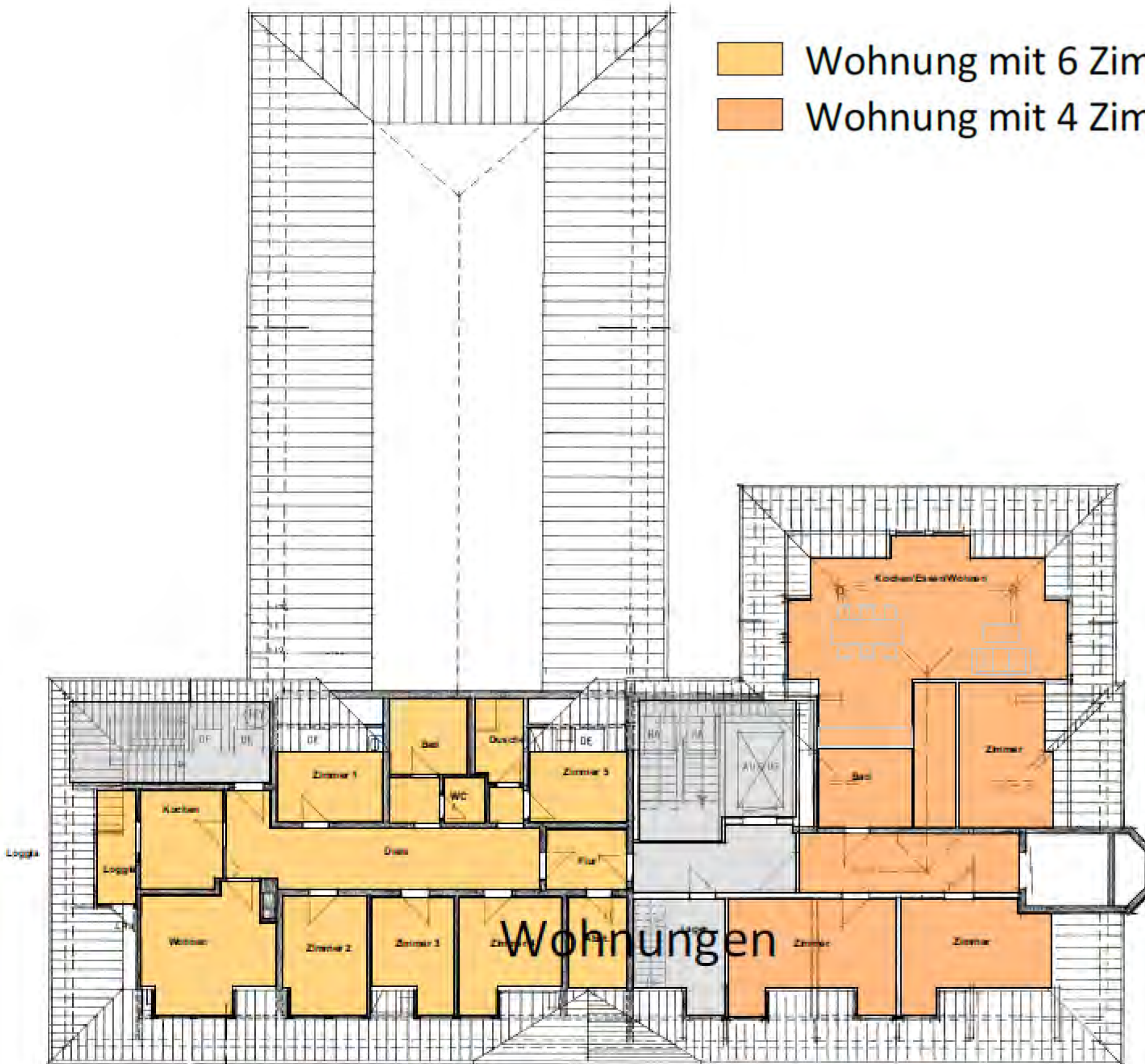


sutter³ KG

Projektentwicklung Planung Bauleitung

Projektentwicklung Alter Jakob

- Wohnung mit 6 Zimmern (WG?) (NRF 130 m²)
- Wohnung mit 4 Zimmern (NRF 128 m²)



DG



2.OG



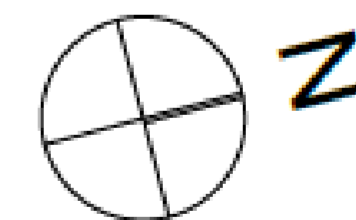
1.OG



EG



KG



Wohnen

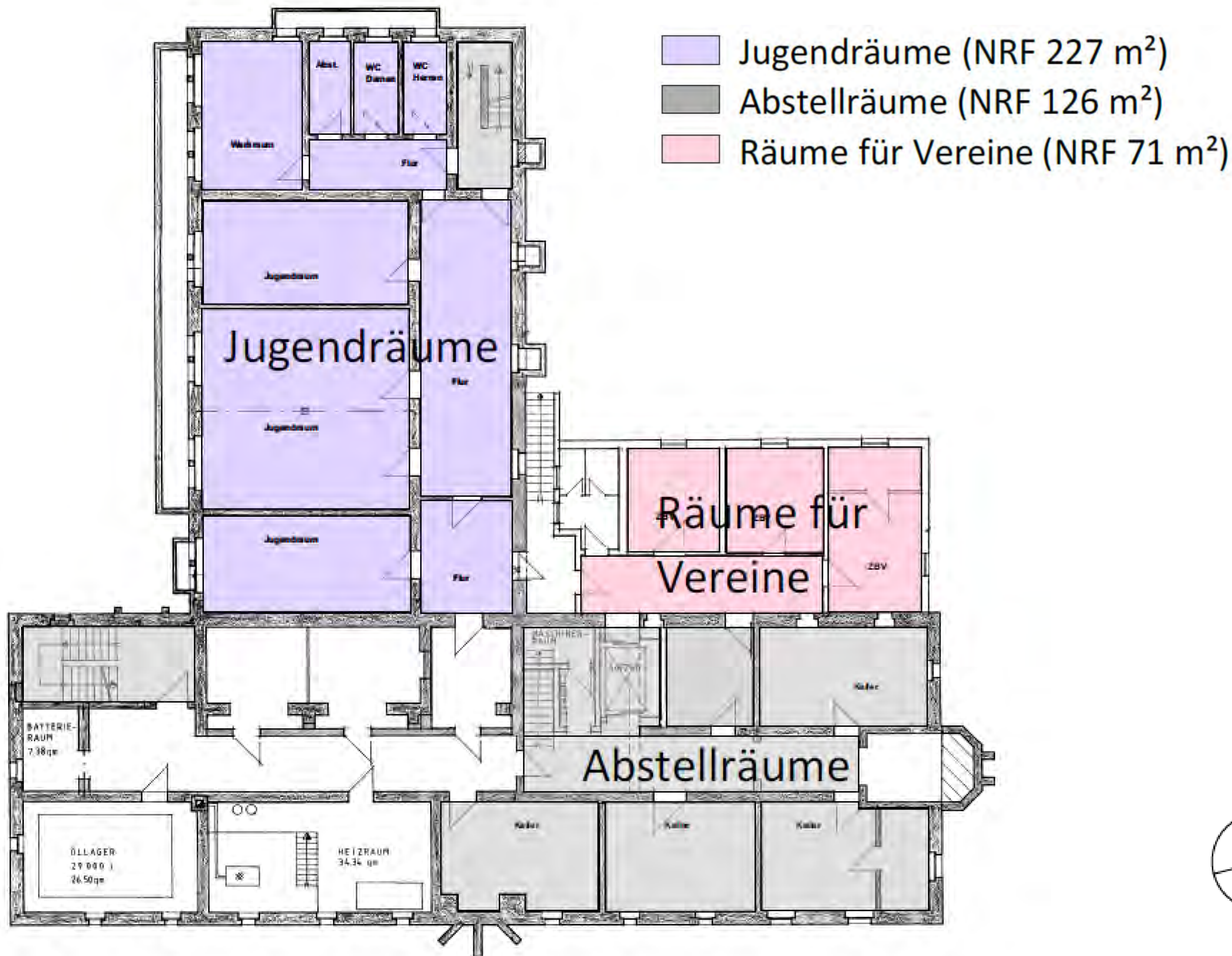
– DG



sutter³ KG

Projektentwicklung Planung Bauleitung

Projektentwicklung Alter Jakob



DG



2.OG



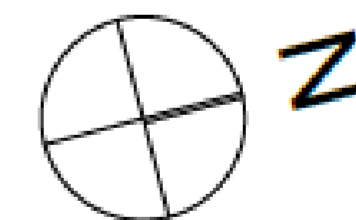
1.OG



EG



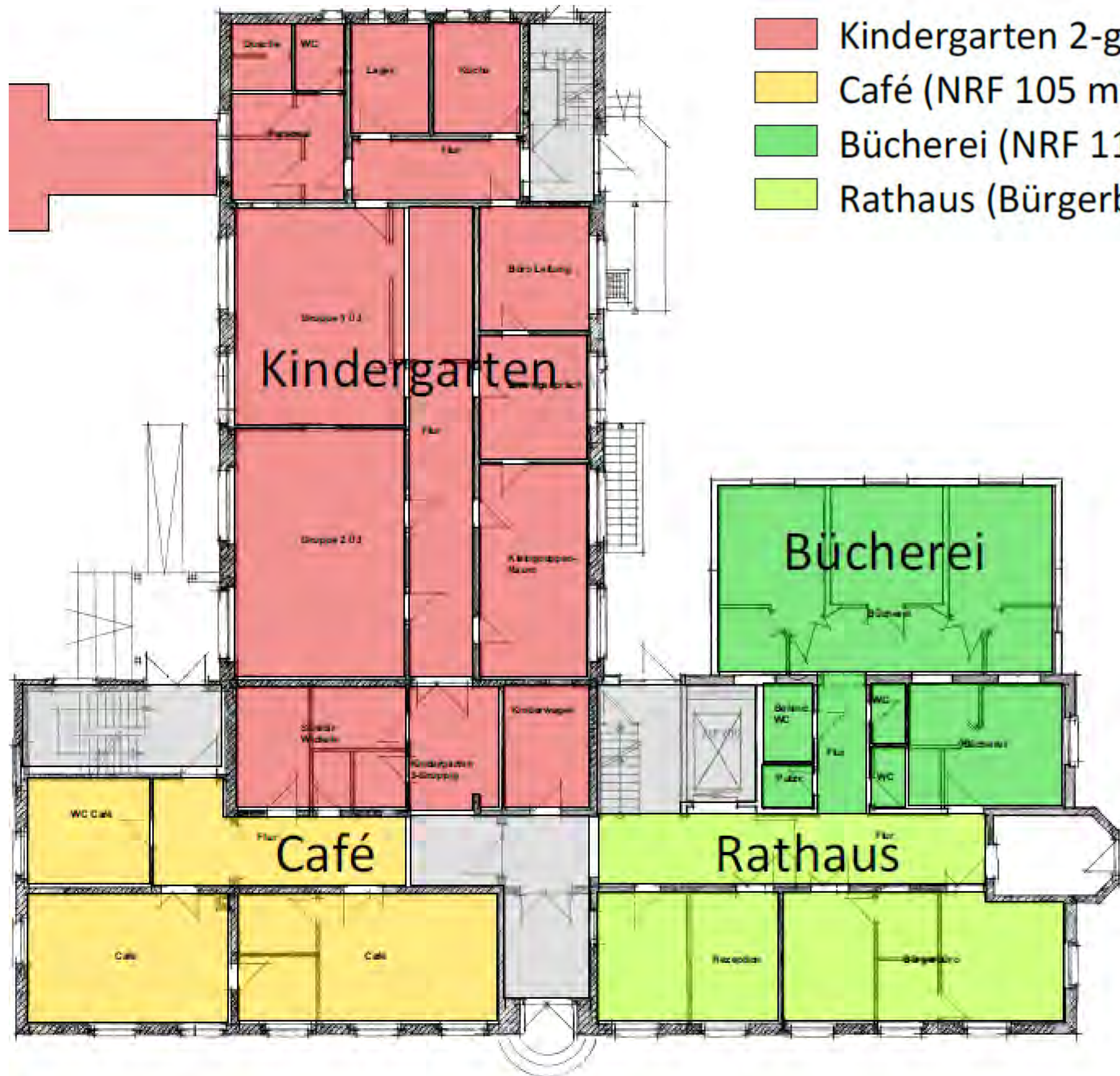
KG



Wohnen

– KG

Projektentwicklung Alter Jakob



- Kindergarten 2-gruppig (NRF 281 m²)
- Café (NRF 105 m²)
- Bücherei (NRF 111 m²)
- Rathaus (Bürgerbüro) (NRF 98 m²)



DG



2.OG



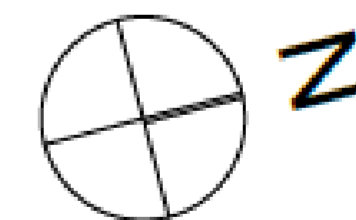
1.OG



EG



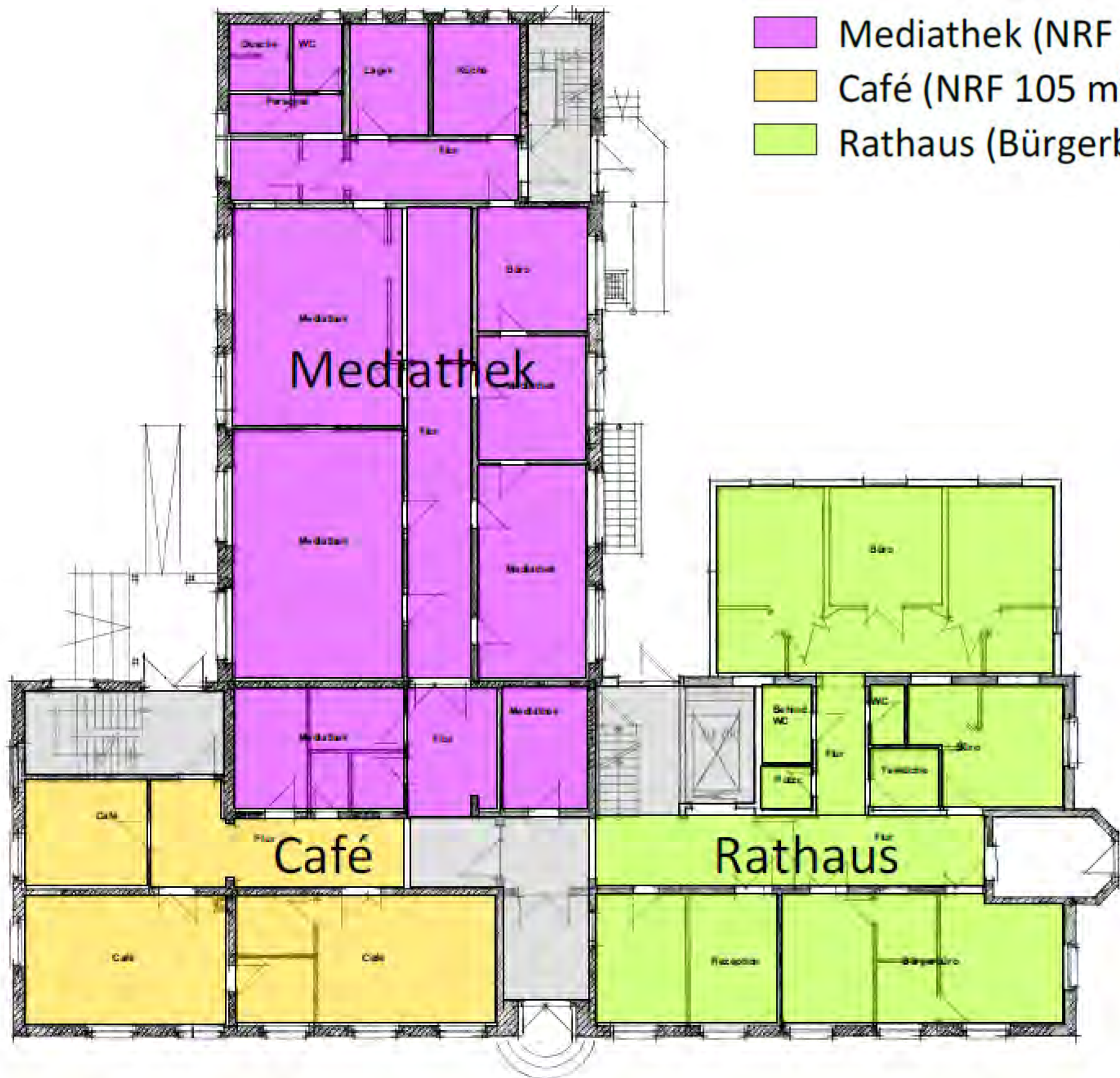
KG



Rathaus

– EG mit Kindergarten

Projektentwicklung Alter Jakob



DG



2.OG



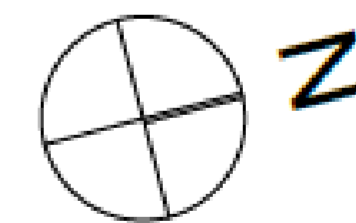
1.OG



EG



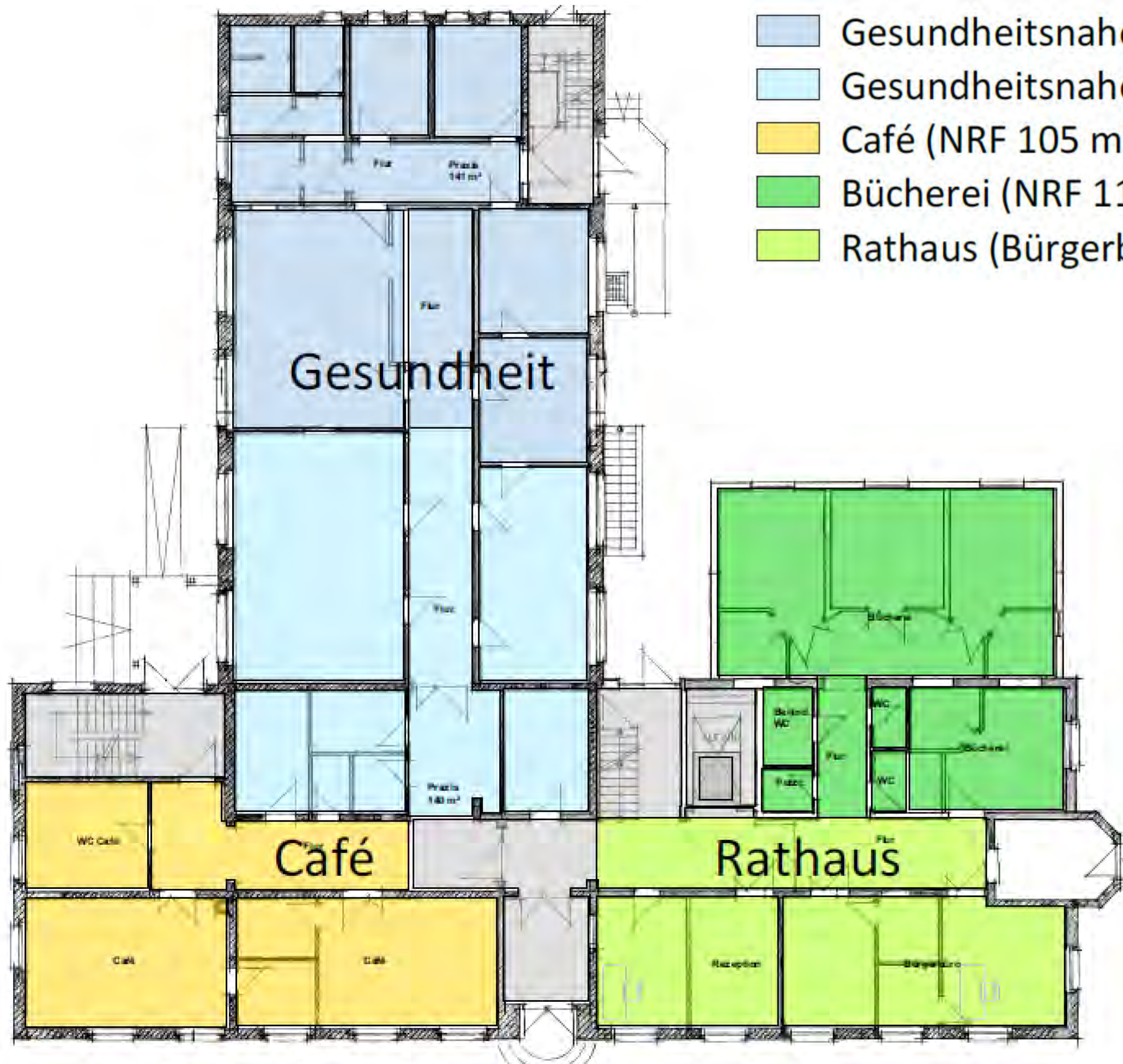
KG



Rathaus

– EG mit Mediathek

Projektentwicklung Alter Jakob



- Gesundheitsnahes Angebot (NRF 141 m²)
- Gesundheitsnahes Angebot (NRF 140 m²)
- Café (NRF 105 m²)
- Bücherei (NRF 111 m²)
- Rathaus (Bürgerbüro) (NRF 98 m²)



DG



2.OG



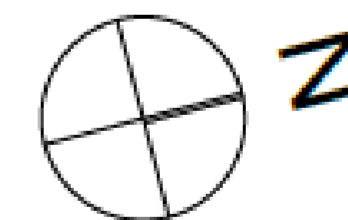
1.OG



EG



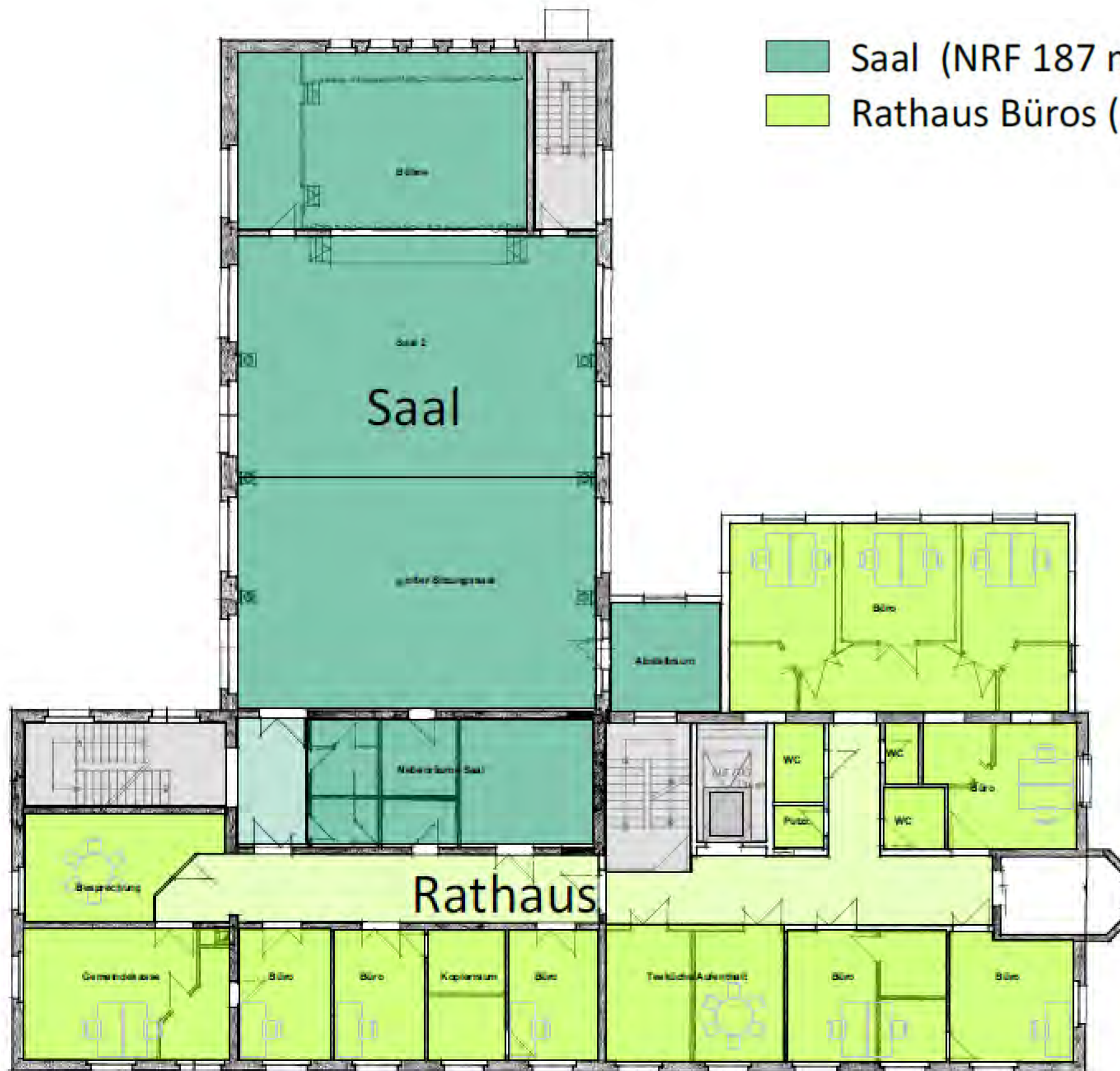
KG



Rathaus

– EG mit Gesundheitsangebot

Projektentwicklung Alter Jakob



DG



2.0G



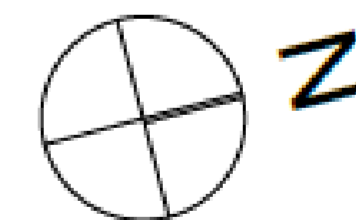
1.0G



EG

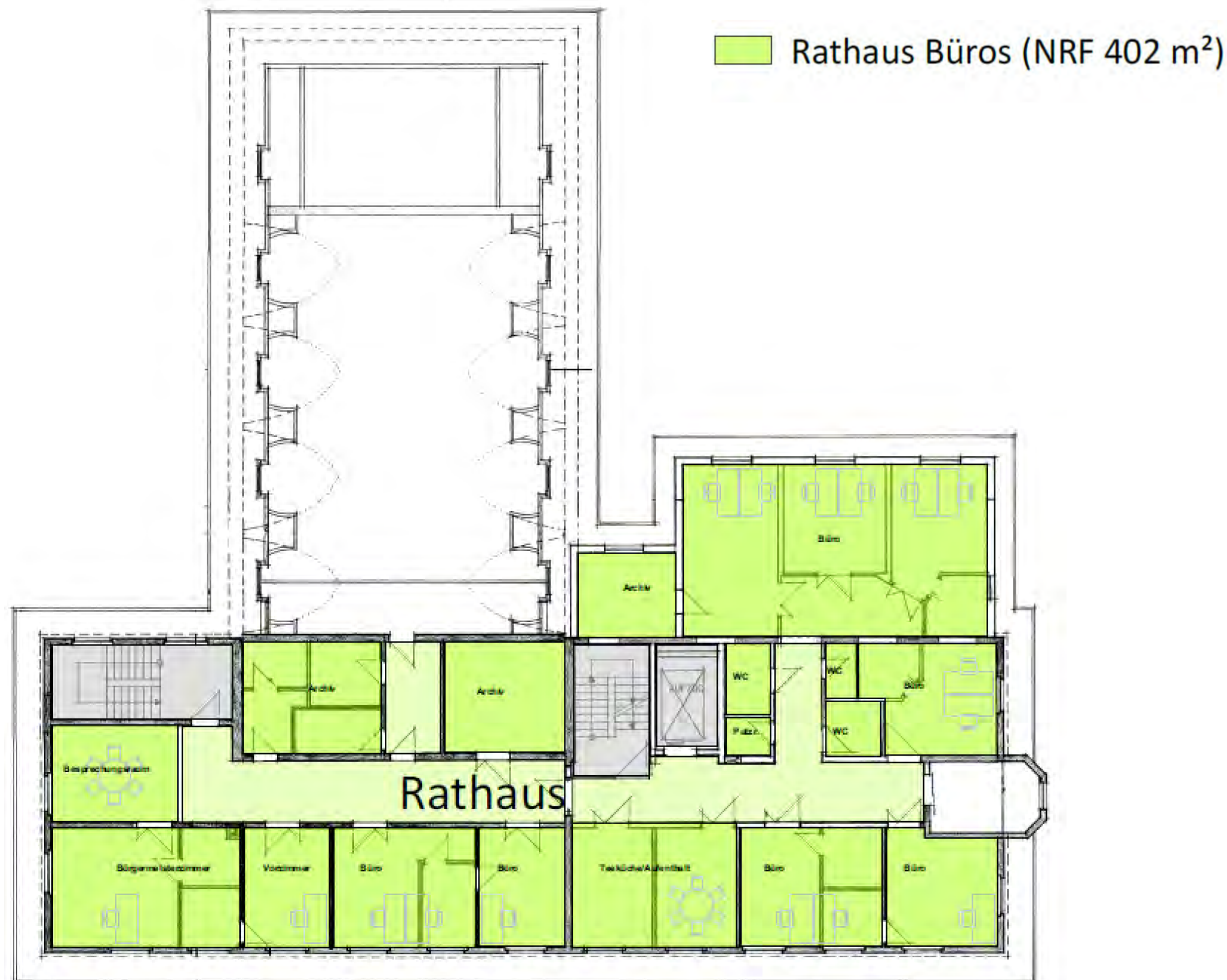


KG



Rathaus – 1.0G

Projektentwicklung Alter Jakob



DG



2.0G



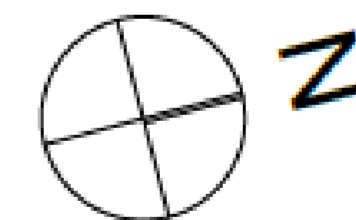
1.0G



EG




KG

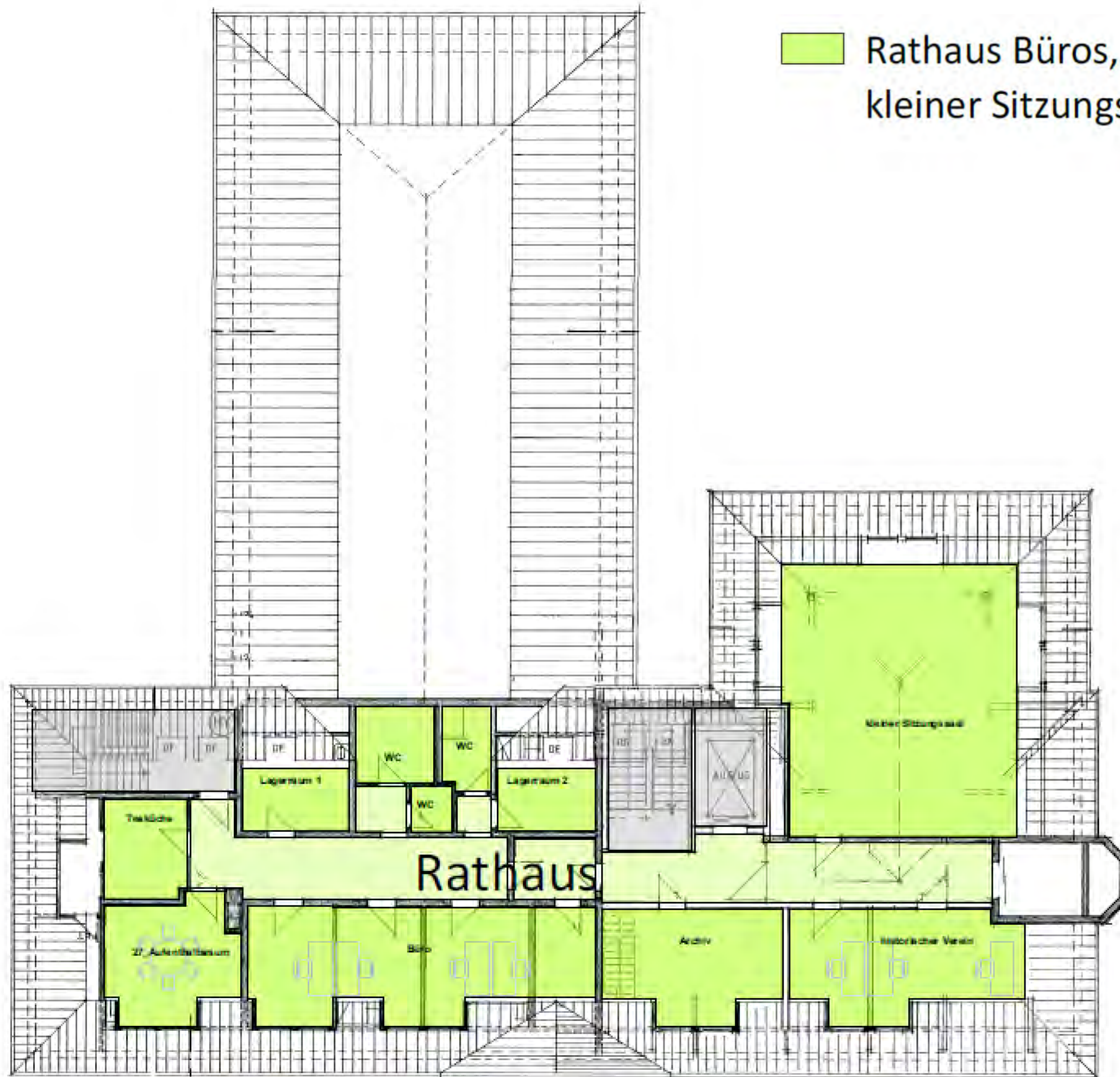


Rathaus

– 2.0G

Projektentwicklung Alter Jakob

 Rathaus Büros,
kleiner Sitzungssaal (NRF 268 m²)



DG



2.OG



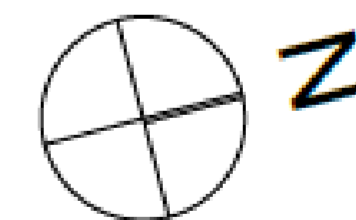
1.OG



EG



KG



Rathaus

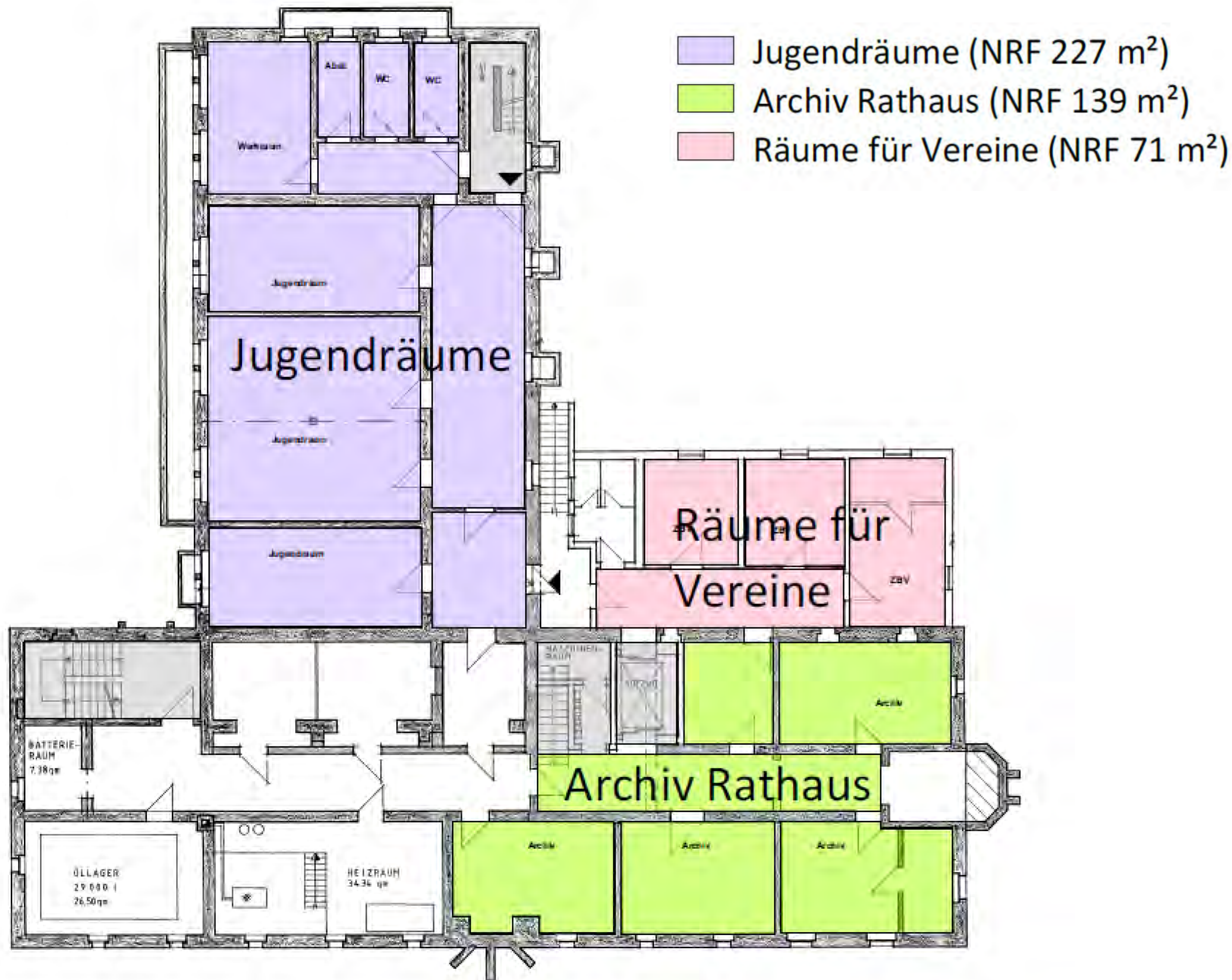
– DG



sutter³ KG

Projektentwicklung Planung Bauleitung

Projektentwicklung Alter Jakob



DG



2.OG



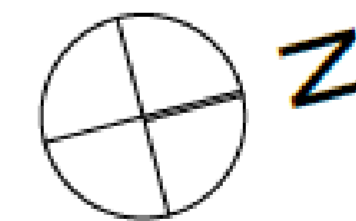
1.OG



EG



KG



Rathaus – KG

Projektentwicklung Alter Jakob



EG (Praxis+Kindergarten)

- Kindergarten 2-gruppig (NRF 281 m²)
- Café (NRF 105 m²)
- Arztpraxis (NRF 188 m²)



EG (Praxis+Mediathek)

- Mediathek (NRF 281 m²)
- Café (NRF 105 m²)
- Arztpraxis (NRF 188 m²)



EG (Praxis+Gesundheitsangebot)

- Gesundheitsnahes Angebot (NRF 141 m²)
- Gesundheitsnahes Angebot (NRF 140 m²)
- Café (NRF 105 m²)
- Arztpraxis (NRF 188 m²)

Konzept Wohnen

- Arztpraxis (NRF 188 m²)
- Café (NRF 105 m²)
- Kindergarten 2-gruppig (NRF 281 m²)
- Wohnen (NRF 939 m²)
- Saal (NRF 187 m² + 119 m² Nebenfläche)
- Jugendräume (NRF 227 m²)
- Räume für Vereine (NRF 71 m²)



KG

- Jugendräume (NRF 227 m²)
- Abstellräume (NRF 126 m²)
- Räume für Vereine (NRF 71 m²)



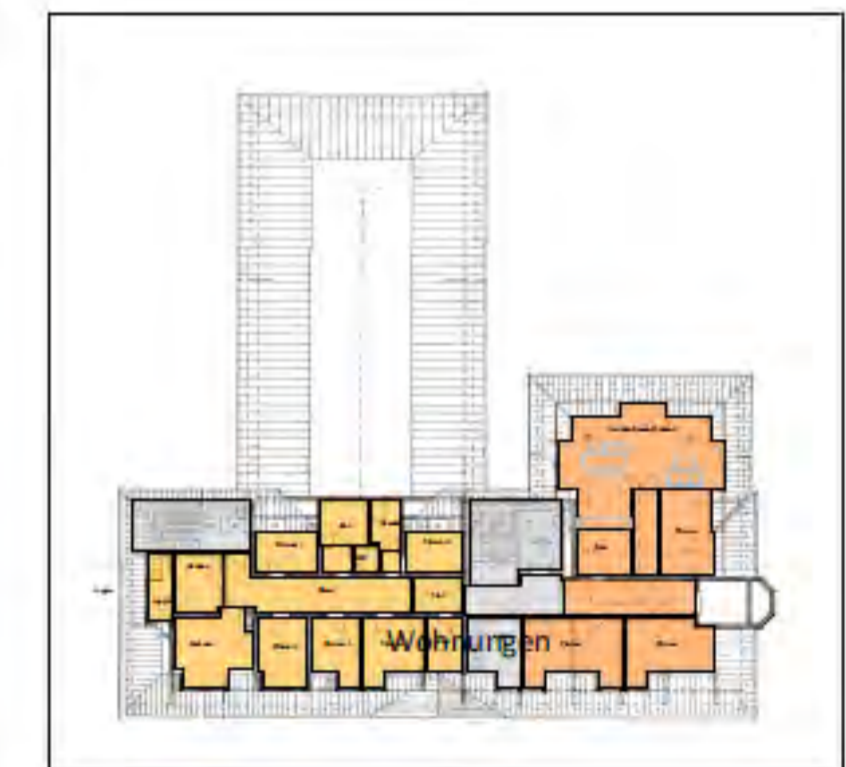
1.OG

- Saal (NRF 187 m² + 119 m² Nebenfläche)
- 4 Servicewohnungen (NRF 37; 38; 27; 26 m²)
- 2 Wohnungen (NRF 78 m² und 66 m²)



2.OG

- Wohngruppe mit 10 Zimmern (NRF 409 m²)



DG

- Wohnung mit 6 Zimmern (WG?) (NRF 130 m²)
- Wohnung mit 4 Zimmern (NRF 128 m²)

Wohnen

– Übersicht

Projektentwicklung Alter Jakob



EG (Rathaus+Kindergarten)

- Kindergarten 2-gruppig (NRF 281 m²)
- Café (NRF 105 m²)
- Bücherei (NRF 111 m²)
- Rathaus (Bürgerbüro) (NRF 98 m²)



EG (Rathaus+Mediathek)

- Mediathek (NRF 281 m²)
- Café (NRF 105 m²)
- Rathaus (Bürgerbüro) (NRF 209 m²)



EG (Rathaus+Gesundheitsangebot)

- Gesundheitsnahes Angebot (NRF 141 m²)
- Gesundheitsnahes Angebot (NRF 140 m²)
- Café (NRF 105 m²)
- Bücherei (NRF 111 m²)
- Rathaus (Bürgerbüro) (NRF 98 m²)

Konzept Rathaus

- Rathaus (NRF 1.244 m²)
- Bücherei (NRF 111 m²)
- Café (NRF 105 m²)
- Kindergarten 2-gruppig (NRF 281 m²)
- Saal (NRF 187 m² + 119 m² Nebenfläche)
- Jugendräume (NRF 227 m²)
- Räume für Vereine (NRF 71 m²)

Gesamt 38 Arbeitsplätze
(Vergleich bestehendes Rathaus 30 Arbeitsplätze)



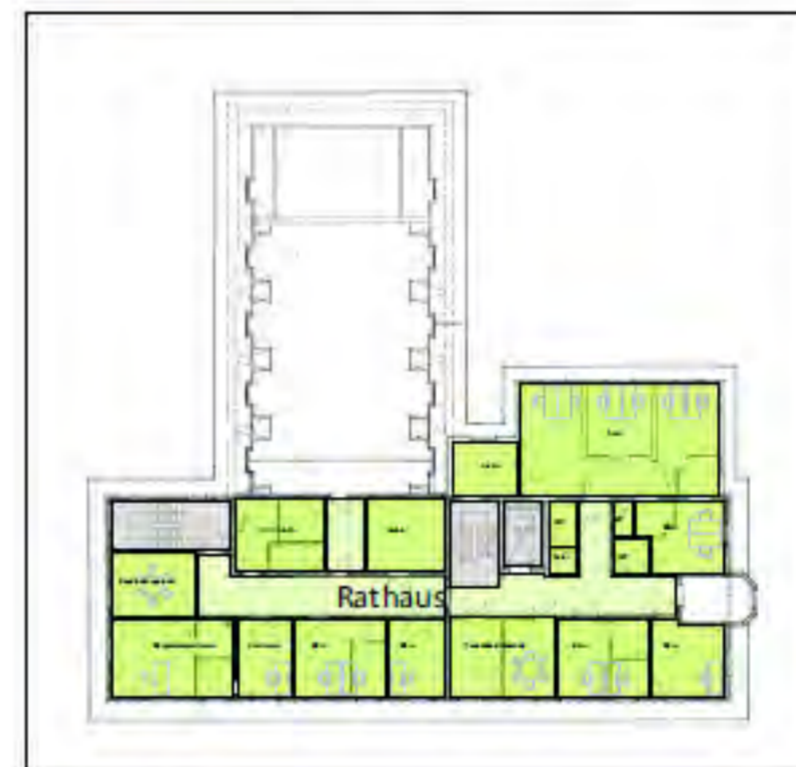
KG

- Jugendräume (NRF 227 m²)
- Archiv Rathaus (NRF 139 m²)
- Räume für Vereine (NRF 71 m²)



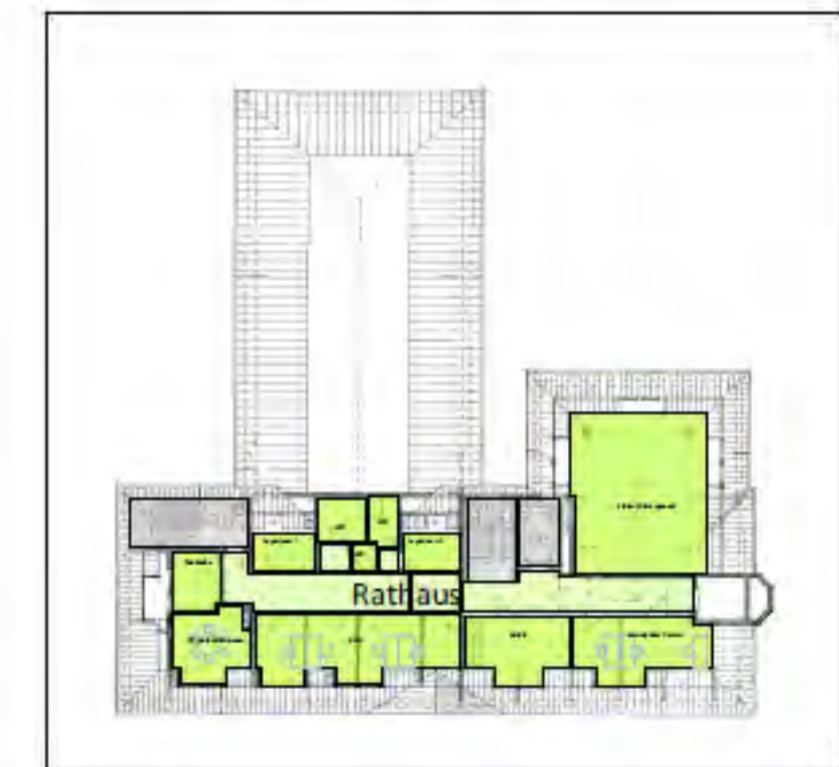
1.OG

- Saal (NRF 187 m² + 119 m² Nebenfläche)
- Rathaus Büros (NRF 337 m²)



2.OG

- Rathaus Büros (NRF 402 m²)



DG

- Rathaus Büros, kleiner Sitzungssaal (NRF 268 m²)

Rathaus – Übersicht

3. Finanzbetrachtung

Erträge

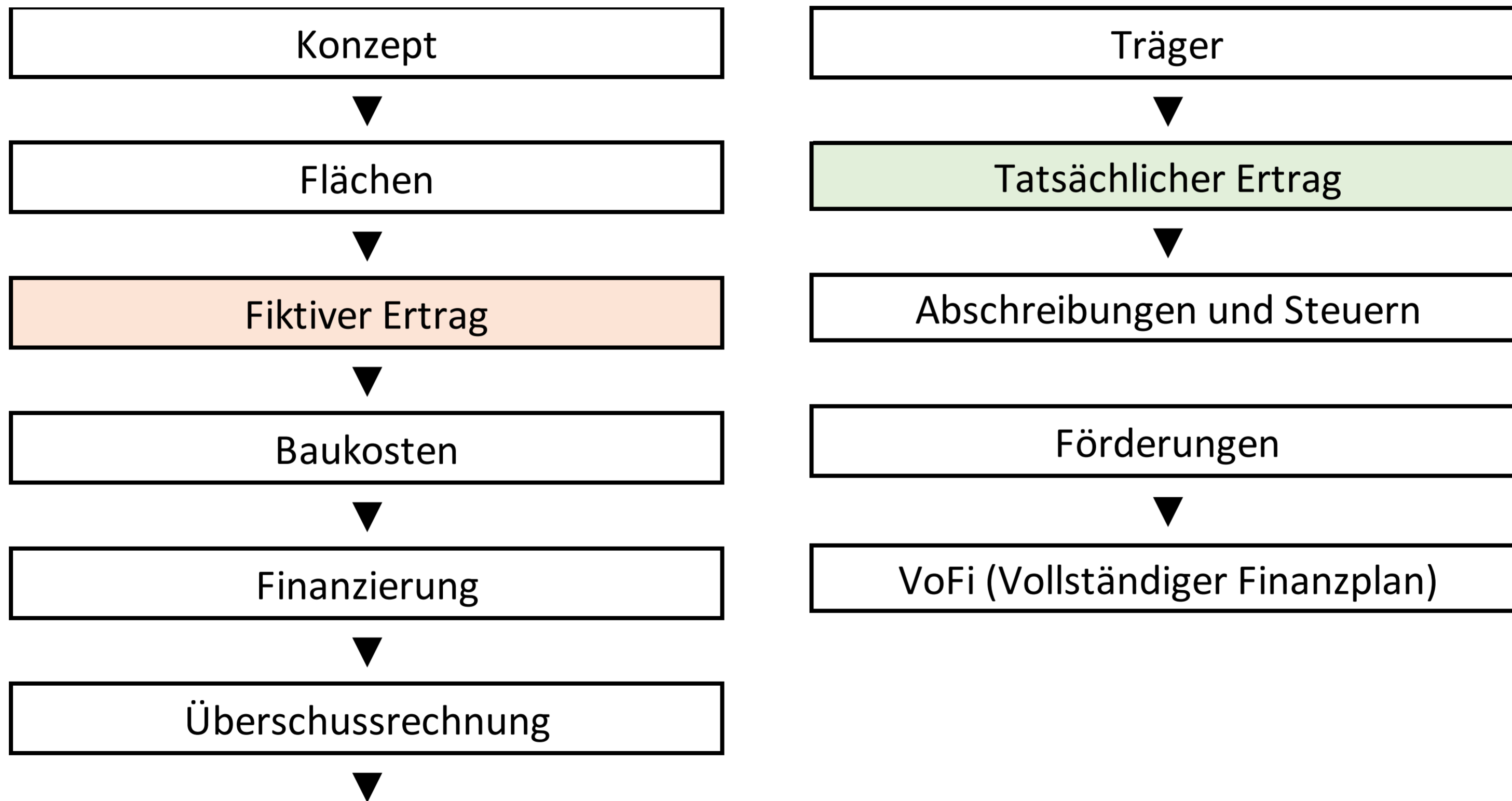
Baukosten

Förderung

Finanzierung



Vorgehen bei der Finanzbetrachtung (1):



Oberkriterium nach § 77 GemO

Projektentwicklung Alter Jakob

Vorgehen bei der Finanzbetrachtung (2):

| | Jahr 1 | Jahr 2 | Jahr 3 | Jahr 4 | Jahr 5 | |
|---|--------|------------|------------|------------|------------|------------------------|
| 28 Aktiva und Passiva (Mittelherkunft und -verwendung) | | | | | | |
| 29 Investition / Verkauf | +/- | -5.531.436 | | | | |
| 30 Investitionskosten (kumuliert) | = | -5.531.436 | -5.531.436 | -5.531.436 | -5.531.436 | |
| 31 Brutto-Anfangsrendite | Info | 3,16% | 3,19% | 3,22% | 3,26% | 3,29% |
| 32 Eigenkapital zu Beginn des Jahres (kumuliert) | + | 19,89% | 1.100.000 | 1.100.000 | 3.090 | sutter ³ KG |
| 33 Fremdkapital zu Beginn des Jahres (kumuliert) | + | 80,11% | 4.431.436 | 4.431.436 | 2.440 | Alter Jakob |
| 34 Unter- / Oberdeckung der Fremdfinanzierung | Info | 0 | 0 | | | Freiburg 21.09.19 |
| 35 Geldfluss operative Geschäftstätigkeit nach Steuer | + | 96.206 | 97.833 | 129 | | |
| 36 Tilgung Bau- oder Bauträgerfinanzierung | - | 0 | 72.000 | 72 | | |

| Variante | Jahresnettokaltmiete (INKM) | Fiktive Nettokaltmiete in Euro | | | | | | | | | | | |
|----------|-----------------------------|---|---------|---------|---------|---------|------|-------|--------|---------|------|------|-------------|
| | | UG | | | EG | | | 1. OG | | 2. OG | | DG | |
| | | Ost | West | Nord | Ost | West | Nord | Ost | West | Nord | Ost | Nord | |
| | | VOFI (Vollständiger Finanzplan über 30 Jahre) | | | | | | | | | | | |
| | | PE-B.H | | | | | | | | | | | |
| | | Mediathek | | | | | | | | | | | |
| | | Seite 1/6 | | | | | | | | | | | |
| | | ▼START (Daten aus Erträge) | | | | | | | | | | | |
| | | Jahr 1 | Jahr 2 | Jahr 3 | Jahr 4 | Jahr 5 | | | | | | | |
| | | 174.922 | 176.672 | 178.421 | 180.170 | 181.919 | afé | Kiga | B./RH | RH | Saal | | |
| | | | | | | | 25 | 3513 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | | | | | | afé | Media | RH | RH | Saal | | |
| | | | | | | | 25 | 3513 | 2350 | 1352 | 1530 | 1231 | |
| | | | | | | | afé | Ges. | B./RH | RH | Saal | | |
| | | | | | | | 25 | 3513 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | | | | | | afé | Kiga | Praxis | Serv.W. | Saal | W. | Pfl. Wnhgr. |
| | | | | | | | 25 | 3513 | 2350 | 1352 | 1530 | 1231 | 1231 |
| | | | | | | | afé | Media | Praxis | Serv.W. | Saal | W. | Pfl. Wnhgr. |
| | | | | | | | 25 | 3513 | 2350 | 1352 | 1530 | 1231 | 1231 |
| | | | | | | | afé | Ges. | Praxis | Serv.W. | Saal | W. | Pfl. Wnhgr. |
| | | | | | | | 25 | 3513 | 2350 | 1352 | 1530 | 1231 | 1231 |

| | Jahr 1 | Jahr 2 | Jahr 3 | Jahr 4 | Jahr 5 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1 Aufwand und Ertrag | | | | | |
| 2 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 3 Umsatzsteuer | | | | | |
| 4 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 5 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 6 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 7 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 8 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 9 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 10 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 11 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 12 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 13 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 14 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 15 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 16 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 17 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 18 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 19 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 20 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 21 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 22 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 23 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 24 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 25 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 26 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 27 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 28 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 29 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 30 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 31 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 32 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 33 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 34 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 35 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |
| 36 Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV) | | | | | |

Der Gemeindevorstand Schutterwald werden detaillierte Berechnungen übergeben. Diese sind die Basis nachfolgender dargestellten Kennzahlen für die Konzepte „Wohnen“ und „Rathaus“ mit Mediathek.

Projektentwicklung Alter Jakob

| Nutzungsschwerpunkt | | Wohnen | Rathaus |
|------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Sanierung Hauptflächen | je m ² | 2.811 € | 3.317 € |
| Sanierung Nebenflächen | je m ² | 1.605 € | 1.894 € |
| Ausstattung Mediathek | je m ² | 750 € | 870 € |
| = Bauliche Herstellungskosten | | 5.320.686 € | 6.720.970 € |
| + Ausstattungskosten der Mediathek | | 210.750 € | 244.470 € |
| + Grundstück | | 350.000 € | 350.000 € |
| = Gesamtinvestitionskosten | | 5.881.436 € | 7.315.440 € |

| Berechnung Städtebauförderung | | Wohnen | Rathaus |
|---|--|--------------------|--------------------|
| Bemessungsgrundlage Förderung / % | | 45% | 85% |
| = Bau- und Ausstattungskosten | | 5.531.436 € | 6.965.440 € |
| - Nicht qualifizierte Kosten* | | 829.715 € | 1.393.088 € |
| = Bemessungsgrundlagen | | 4.701.721 € | 5.572.352 € |
| - Nicht förderbarer Anteil (1) | | 2.585.946 € | 835.853 € |
| = Zur Förderung anrechenbar | | 2.115.774 € | 4.736.499 € |
| - Städtebauförderung Kommunaler Anteil 40% | | 846.310 € | 1.894.600 € |
| = Städtebauförderung Landesanteil 60% | | 1.269.465 € | 2.841.899 € |

*) Ausstattung, Außenanlage und Teile der Nebenkosten sind nicht förderbar.
 Beim Konzept „Rathaus“ ist nicht alles in gleichem Maß förderbar.
 Angenommene Förderbeträge werden erst im Antragsverfahren bestätigt.

Projektentwicklung Alter Jakob

| | | Wohnen | Rathaus |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| Berechnung weitere Förderungen | (2) | | |
| = Denkmalzuschuß | | 70.000 € | 70.000 € |
| Berechnung von weiteren Beiträgen | | | |
| = Beteiligung Einrichtung Ausstattung Saal | (3) | 153.690 € | |
| = Neue Landesförderung Pflege-WG's ab 20 | (4) | 200.000 € | |
| = Verkauf der Liegenschaft altes Rathaus | (5) | | 550.000 € |
| Berechnung von weiteren Aufwendungen | | | |
| - Neuausstattung Rathaus im Alten Jakob mit Bestandsausstattung | | | |
| = Summe Förderung / Verrechnung | | 2.539.465 € | 3.461.899 € |
| = Invest nach Förderungen / Verrechnung | | 3.341.971 € | 3.853.540 € |

(1) Die Städtebauförderung bemisst den Förderbetrag über den prozentualen Anteil des Förderrahmens, welcher die förderfähigen Maßnahmen enthält

(2) Denkmalförderung kann für restaurierende Maßnahmen beantragt werden

(3) Beteiligung an Ausstattung Veranstaltungstechnik, Mobiliar für den Saal in Hinblick der weiterhin teilweise öffentlichen Nutzungsweise

(4) Neues Pflege-WG-Förderprogramm wird für ab 2020 aufgelegt

(5) Das alte Rathaus würde in der Variante Rathaus nicht mehr benötigt und könnte veräußert werden

Projektentwicklung Alter Jakob

Projektion Kaltmonatsmieten

| Fiktive Nettokaltmiete in Euro | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|-----------------------------|--------|-------|-------|------|-------|--------|---------|------|------|-------------|------|------|------|
| Variante | Jahresnettokaltmiete (JNKM) | UG | | | EG | | | 1. OG | | | 2. OG | | DG | |
| | | Ost | West | Nord | Ost | West | Nord | Ost | West | Nord | Ost | Nord | Ost | Nord |
| RH-K | Kommune | Techn. | Kolp. | V/Ar. | Café | Kiga | B./RH | RH | Saal | RH | | | | |
| | 48.450 € | - | 0 | 0 | 525 | 3513 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | |
| RH-M | Kommune | Techn. | Kolp. | V/Ar. | Café | Media | RH | RH | Saal | RH | | | | |
| | 6.300 € | - | 0 | 0 | 525 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | |
| RH-G | Kommune | Techn. | Kolp. | V/Ar. | Café | Ges. | B./RH | RH | Saal | RH | | | | |
| | 48.450 € | - | 0 | 0 | 525 | 3513 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | |
| W-K | Geno / Investor | Techn. | Kolp. | V/Ke. | Café | Kiga | Praxis | Serv.W. | Saal | W. | Pfl. Wnhgr. | W. | W. | |
| | 216.598 € | - | 0 | 0 | 525 | 3513 | 2350 | 1352 | 1530 | 1231 | 4704 | 1495 | 1352 | |
| W-M | Geno / Investor | Techn. | Kolp. | V/Ke. | Café | Media | Praxis | Serv.W. | Saal | W. | Pfl. Wnhgr. | W. | W. | |
| | 216.598 € | - | 0 | 0 | 525 | 3513 | 2350 | 1352 | 1530 | 1231 | 4704 | 1495 | 1352 | |
| W-G | Geno / Investor | Techn. | Kolp. | V/Ke. | Café | Ges. | Praxis | Serv.W. | Saal | W. | Pfl. Wnhgr. | W. | W. | |
| | 216.598 € | - | 0 | 0 | 525 | 3513 | 2350 | 1352 | 1530 | 1231 | 4704 | 1495 | 1352 | |

Projektentwicklung Alter Jakob

Projektion monatliche Quadratmeter-Mieten

| Fiktive Miete je m ² in Euro | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------|--------|-------|-------|------|-------|--------|---------|------|-------|-------------|-------|-------|------|
| Variante | | UG | | | EG | | | 1. OG | | | 2. OG | | DG | |
| | | Ost | West | Nord | Ost | West | Nord | Ost | West | Nord | Ost | Nord | Ost | Nord |
| RH-K | Kommune | Techn. | Kolp. | V/Ar. | Café | Kiga | B./RH | RH | Saal | RH | | | | |
| | | - | 0,00 | 0,00 | 5,00 | 12,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| RH-M | Kommune | Techn. | Kolp. | V/Ar. | Café | Media | RH | RH | Saal | RH | | | | |
| | | - | 0,00 | 0,00 | 5,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| RH-G | Kommune | Techn. | Kolp. | V/Ar. | Café | Ges. | B./RH | RH | Saal | RH | | | | |
| | | - | 0,00 | 0,00 | 5,00 | 12,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| W-K | Geno / Investor | Techn. | Kolp. | V/Ke. | Café | Kiga | Praxis | Serv.W. | Saal | W. | Pfl. Whngr. | W. | W. | |
| | | - | 0,00 | 0,00 | 5,00 | 12,50 | 12,50 | 10,56 | 5,00 | 11,50 | 11,50 | 11,50 | 10,56 | |
| W-M | Geno / Investor | Techn. | Kolp. | V/Ke. | Café | Media | Praxis | Serv.W. | Saal | W. | Pfl. Whngr. | W. | W. | |
| | | - | 0,00 | 0,00 | 5,00 | 12,50 | 12,50 | 10,56 | 5,00 | 11,50 | 11,50 | 11,50 | 10,56 | |
| W-G | Geno / Investor | Techn. | Kolp. | V/Ke. | Café | Ges. | Praxis | Serv.W. | Saal | W. | Pfl. Whngr. | W. | W. | |
| | | | 0,00 | 0,00 | 5,00 | 12,50 | 12,50 | 10,56 | 5,00 | 11,50 | 11,50 | 11,50 | 10,56 | |

Projektentwicklung Alter Jakob

| Gewinn- und Verlustrechnung Jahr 3 | Wohnen | Rathaus |
|---|-------------------|------------------|
| Erlös aus Vermietung (Nettokaltmiete) | 216.598 € | 6.300 € |
| - Verwaltung | 10.830 € | 10.830 € |
| - Direkte Kosten Instandhaltung | 4.332 € | 4.332 € |
| - Zinsen | 35.130 € | 15.283 € |
| - Tilgung | 68.000 € | 102.000 € |
| = Rohergebnis | 98.307 € - | 126.145 € |
| - Körperschaftsteuer | 12.155 € | |
| - Genossenschaftliche Pflichtrücklage | 6.478 € | |
| - Ausschüttung an Genossenschaftsmitglieder | 20.000 € | - € |
| - Zuführung Instandhaltungsrücklage | 41.486 € | 52.241 € |
| = Liquiditätsergebnis | 18.188 € - | 178.386 € |

Der dargestellten Kostenprojektion der Variante „Rathaus“ stehen ca. 40 Arbeitsplätze im Rathaus und Mediathek gegenüber.

Verteilung der Gebäudekosten Variante Rathaus auf Nutzungsbereiche

mit [Saal / **Mediathek** / Café] als weitere *qualitative* Nutzungsträger

Kosten p.a. gesamt [Verw., Zinsen, Tilgung), Instandhaltungs

| Nutzungsbereich | Anteil an Gesamt- investition | Anteil an jährlichen Kosten |
|------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Rathaus | 4.653.824 € | 113.483 € |
| Saal | 608.654 € | 14.842 € |
| Mediathek | 1.235.660 € | 30.131 € |
| Café | 365.783 € | 8.920 € |
| Kolping | 451.518 € | 11.010 € |
| Summen | 7.315.440 € | 178.386 € |

Falls die genossenschaftliche Lösung nicht greift ...

| Gewinn- und Verlausrechnung Jahr 3 | Genossenschaft | Sozialer Investor |
|--|-----------------------|--------------------------|
| Erlös aus Vermietung (Nettokaltmiete) | 216.598 € | 216.598 € |
| - Verwaltung | 10.830 € | 10.830 € |
| - Direkte Kosten Instandhaltung | 4.332 € | 4.332 € |
| - Zinsen | 35.130 € | 35.130 € |
| - Afa (gemischter Ansatz, ohne Sond | 89.375 € | 89.375 € |
| Denkmal-AfA (EstG § 7i) | 5,53% | |
| - Berechnungsgrundlage (EUR) zur Af | 2.981.221 | 164.862 € |
| = Jahresüberschuss vor Steuern | 76.932 € | - 87.930 € |
| - Körperschaftssteuer | 15,8% | 12.155 € |
| = Jahresüberschuss nach Steuern | 64.776 € | - 87.930 € |
| - Genossenschaftliche Pflichtrücklage | 10% | 6.478 € |
| = Verbleibender Jahresüberschuss vor Aussch | 58.299 € | |
| = Ausschüttung Genossenschaftsmitg | 2,0% | 20.000 € |
| = Gewinnvortrag auf neue Rechnung | 38.299 € | - 87.930 € |
| = Liquiditätsergebnis ohne Steuererstattung | 18.188 € | 56.821 € |

... könnte ergänzend ein sozial orientierter Investor eingebunden werden.

UMGANG MIT GRUND & BODEN

ERBBAURECHT

versus

VERKAUF

- Nutzungsverpflichtungen lassen sich über vertraglichen Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag absichern
 - Möglichkeit zur sozialen Gestaltung des Erbbaurechtzinses
 - Die Gemeinde behält langfristig den Zugriff auf die Liegenschaft
- Aus Perspektive der Kommune: kein fortwährender Verwaltungsaufwand als Erbpachtgeber.
 - Aus Perspektive des Erbpachtnehmers:
Vorteil: Günstige Erbpacht möglich, Geringerer Eigenmittelbedarf
Nachteil: Etwas höhere Zinslast bei Kapitalmarktdarlehen

Projektentwicklung Alter Jakob

STÄRKEN vs. SCHWÄCHEN | CHANCEN vs. RISIKEN

Rathaus

STÄRKEN

versus

SCHWÄCHEN

- Geringe Schallschutzproblematik bei abendlicher Saalnutzung
- Sehr hoher LSP-Landeszuschuss möglich (bis zu 51% der Gesamtkosten)
- Komplette barrierefrei
- Gute Vereinbarkeit mit weiteren Nichtwohnnutzungen (Café, Veranstaltungen, Mediathek, Kleinkindbetreuung, Praxen)

- Mischnutzung als Rats- und Veranstaltungssaal bedingt Möblierungsaufwand je nach Veranstaltung
- Erheblicher wirtschaftlicher Aufwand der Anpassung des Gebäudes an die Erfordernisse moderner Verwaltung
- Nutzung mit Ausnahme des Saales ausschließlich tagsüber, was nicht die Belebung des Außenbereichs befördert

Projektentwicklung Alter Jakob

STÄRKEN vs. SCHWÄCHEN | CHANCEN vs. RISIKEN

Rathaus

CHANCEN

versus

RISIKEN

- Öffentliche Verwaltung kann im Sinne von Bürgerorientierung, und Digitalisierung neu gedacht werden
 - Beste Voraussetzungen für eine lebendige Saalnutzung wg. geringster Einschränkungen
 - Die Einrichtung einer Mediathek erzeugt spürbarem Mehrwert an Lebensqualität für die Schutterwälder Bürgerinnen und Bürger
 - Mit Einbindung des Außenbereichs kann eine Neue Mitte Schutterwald entstehen
- Höhere laufende Kosten der Gemeinde aufgrund zusätzlicher Personalkosten für den Betrieb einer Mediathek
 - Verwaltung des Saals in öffentlicher Verantwortung ist mit zusätzlichen personellen Kosten verbunden
 - Das bestehende Rathaus muss in Anschlussnutzung geführt werden

Projektentwicklung Alter Jakob

STÄRKEN vs. SCHWÄCHEN | CHANCEN vs. RISIKEN

Wohnen

STÄRKEN

versus

SCHWÄCHEN

- Attraktives und sozial gemischtes Wohnkonzept für junge und ältere Bürgerinnen und Bürger
- Bedarfsgerechte Stärkung des bestehenden Alten- und Nachbarschaftshilfekonzeptes
- Öffentliche Nutzungen wie Kleinkindbetreuung, Café und Praxen lassen sich mit Wohnkonzept gut vereinbaren
- Zusätzliche Nachnutzung ohne an anderer Stelle Leerstand zu erzeugen

- Wohnen im Alten Jakob schränkt die Nutzbarkeit des Saals aufgrund der Schallproblematik erheblich ein
- Die Wohnungen haben keine privaten Außenflächen und neue Balkone maximal auf der Nordseite

Projektentwicklung Alter Jakob

STÄRKEN vs. SCHWÄCHEN | CHANCEN vs. RISIKEN

Wohnen

CHANCEN

versus

RISIKEN

- Nachfrage nach Wohnraum in der Raumschaft wird hoch bleiben, somit besteht Potential für ein innovatives Konzept mit geringem wirtschaftlichem Risiko
- Eine umfassende Bürgerbeteiligung verbessert die Chance zur Erzeugung eines sozial belebten "Alten Jakob"

- Die Einschränkungen bei der Nutzung des Saals erschwert dessen kommerzielle Nutzbarkeit
- Der Saal könnte u. U. auf laufenden Zuschuss angewiesen verbleiben

Projektentwicklung **Alter Jakob**

Fazit

Beide Varianten - **Rathaus und Wohnen** – sind realistische Entwicklungskonzepte - sowohl hinsichtlich der Funktionalität als auch Wirtschaftlichkeit.

Brandschutz, Barrierefreiheit, Stellplatzversorgung, Attraktivität des Außenraums lassen sich in beiden Varianten umsetzen.

Unter dem Aspekt, der Öffentlichkeit die Zugänglichkeit zum “Alten Jakob” zu sichern, bietet sich die Umsetzung der Variante **Rathaus** an, die auch die Denkmalschutzbehörde befürwortet.

Auch ist hier die Vereinbarkeit zur Saalnutzung einfacher zu gestalten, da bei Abendveranstaltungen der Störfaktor zur Verwaltung wesentlich geringer ist.

Projektentwicklung Alter Jakob

Fazit

Die Variante **Wohnen** ist wirtschaftlich risikoärmer und erzeugt an anderer Stelle keinen Leerstand.

Mit ihr kann das Schutterwälder Altenhilfekonzzept ergänzt werden – zu beachten ist die wohnverträglich und somit lärmreduzierte Saalnutzung.

In Parallelnutzung mit einer Mediathek und eines Cafes bleibt die öffentliche Zugänglichkeit mindestens in Teilbereichen erhalten.

Projektentwicklung Alter Jakob

Fazit

Steht der **Saal** bei der Betrachtung im Mittelpunkt, sind sensible Nutzungen anzuordnen, die am ehesten im gemeinwohlorientierten Bereich liegen und somit zuschussabhängig sind.

Film zur Mediathek in Kirchzarten



Projektentwicklung Alter Jakob

Vielen Dank!

Sitzung des Gemeinderats am 25.09.2019

Tagesordnungspunkt-Nr. 3.
öffentlich

DS-Nr.: GR-067/2019
Beschluss-Nr.: GR/139

Alter Jakob **- Vorstellung der Ergebnisse der Projektentwicklung**

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Der Gemeinderat nimmt den Vortrag/Bericht zur Kenntnis.

Sachverhalt/Begründung:

Der „Alte Jakob“ stellt ein markantes, ortsbildprägendes Gebäude dar. Beschlusslage im Gemeinderat ist, ein umfassendes Altenhilfekonzept zu verwirklichen. Der „Alte Jakob“ könnte hier eine wichtige Rolle spielen, wenngleich seit einer vom Sozialwerk durchgeführten Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2012 klar ist, dass eine stationäre pflegerische Nutzung in dem Gebäude nicht mehr möglich ist.

Der Gemeinderat beauftragte am 26. September 2018 das Büro Sutter³KG, eine Projektentwicklung für das Gebäude „Alter Jakob“ durchzuführen. Der Auftrag umfasste die Erstellung von zwei Konzepten bzw. Nutzungsvarianten für den Alten Jakob. Vorausgegangen war eine Rundfahrt mit dem Büro. Im Verlauf der fast neunstündigen Exkursion wurden Objekte in Umkirch und Kirchzarten angeschaut.

Am 21.02.2018 stimmte der Gemeinderat einstimmig dafür, das Gebäude „Alter Jakob“ vom Verein „Sozialwerk Schutterwald“ zu kaufen. Auf der Grundlage des Kaufvertrags vom 06.03.2018 zwischen dem Verein „Sozialwerk Schutterwald e.V.“ und der Gemeinde ging der Besitz des Gebäudes zum 07.03.2018 auf die Gemeinde über. Der eigentumsrechtliche Übergang, d.h. die Eintragung ins Grundbuch, erfolgte erst Anfang des Jahres, da es bei der Löschung der Grundschulden zu Verzögerungen kam. Zu diesem Zeitpunkt wurde erst der Kaufpreis fällig.

Der Gemeinderat beschloss am 26.07.2017, den Saal und die Räume von Kolping weiter zu betreiben. In der Sitzung vom 21.02.2018 beschloss der Gemeinderat, die Räume im Kellergeschoss des Alten Jakob unbefristet an die Kolpingfamilie zu vermieten

Bereits am 15.06.2016 hatte der Gemeinderat beschlossen, ein Begleitgremium, einen Beirat, einzurichten, der sich mit den Vor- und Nachteilen der Vorschläge für die künftige Nutzung des „Alten Jakobs beschäftigen soll. Dabei sollten auch mögliche Synergien, die

sich bei einer gemeinsamen Realisierung möglicherweise ergeben würden, diskutiert werden.

Der Beirat setzte sich nach dem Beschluss wie folgt zusammen:

- Ältestenrat: 6 Vertreter,
- Sozialwerk: 1 Vertreter,
- Caritas: 1 Vertreter,
- Kindergarten: 1 Vertreter,
- Bürger: 4 Vertreter.

Am 29.11.2016, fand im Saal des Alten Jakob eine **Bürgerversammlung** statt. Im Zuge dieser Versammlung brachten die Bürgerinnen und Bürger fast 200 Ideen und Anregungen ein, wie der „Alte Jakob“ künftig genutzt werden könnte. Vorgeschlagen wurden auch Bürger bzw. Einwohner, die im Beirat mitwirken sollten. Der Gemeinderat wählte aus den Reihen der Vorgeschlagenen Michaela Bross, Katrin Hansert, Ulla Morschek und Mathias Ritter als Vertreter der Bürger in den Beirat.

Die Arbeit des Beirats

Die **erste Sitzung des Beirats** fand am 24.01.2017 statt. Nach der Einführung und Vorstellung der Gremiumsmitglieder widmete sich der Beirat den bei der Bürgerversammlung gesammelten Ideen und Anregungen. Grundlage war das Protokoll der Bürgerversammlung (**Anlage 1**), in dem die Ideen in folgende Themenblöcke zusammengefasst wurden:

- Rathaus
- Bürgerhaus
- Wohnnutzung
- Mischnutzung
- Gewerbe
- soziale Einrichtungen
- kulturelle Einrichtungen
- Saalnutzung
- Pilgerstätte
- Sonstiges.

Die Ideen wurden im Gremium unter den folgenden Fragestellungen diskutiert:

- Bedarf vorhanden?
- Investition sinnvoll?
- Finanzierung möglich?
- Umsetzbarkeit realistisch?
- Nachhaltigkeit gegeben?
- Chancen – Risiken?
- Ist der Alte Jakob der richtige Ort für die Nutzung?

Die erste Beiratssitzung nahm sich der Themenblöcke Rathaus, Bürgerhaus und Wohnnutzung an. Im Zuge der intensiven und lebendigen Diskussion wurden jedoch auch die übrigen Themenblöcke andiskutiert, da die Ideen häufig auch Auswirkungen auf Themen anderer Themenblöcke hatten. Das Protokoll der ersten Beiratssitzung vom 24.01.2017 ist als **Anlage 2** beigefügt.

Die **zweite Sitzung des Beirats** fand am 07.03.2017 statt. In dieser Sitzung wurden die von den Bürgern im Rahmen der Bürgerversammlung vorgebrachten Ideen im Einzelnen geprüft

und bewertet. Diese Arbeit erfolgte in drei Gruppen. Aufgabe der Gruppen war es, die Ihnen zugeteilten Ideen in drei Kategorien zu bewerten.

Die Kategorien lauteten wie folgt:

- 1. Gute Idee – gut umsetzbar**
- 2. Interessante Idee – Umsetzbarkeit schwierig**
- 3. Kein Bedarf - Unrealistisch**

Die Kriterien zur Bewertung der Ideen waren die oben bereits beschriebenen Fragestellungen (Bedarf vorhanden? Investition sinnvoll? Finanzierung möglich? Umsetzbarkeit realistisch? Nachhaltigkeit gegeben? Chancen/ Risiken? Ist St. Jakobus der richtige Ort für die Nutzung?)

Die Gruppen hielten die Ergebnisse für den weiteren Prozess fest und dokumentierten sie. Neben der Kategorisierung der Ideen schrieben die Gruppen wichtige Argumente (pro und contra) bei der Abwägung auf. Damit wurde sicher gestellt, dass jede von den Bürgern eingebrachte Idee in einem transparenten Prozess gesichtet und geprüft wurde.

Die Ergebnisse der Gruppenarbeit wurde im Anschluss dem gesamten Beirat vorgestellt und diskutiert. Die Ergebnisse dieser Diskussion wurde ebenfalls auf Karteikarten festgehalten.

Im Laufe des Abends ergaben sich eine Reihe von Prüfaufträgen für die Verwaltung für die nächste Beiratssitzung:

Die **dritte Sitzung des Beirats** fand am 09.05.2017 statt. Während der Sitzung wurden die Pro und Kontra möglicher Nutzungen des Alten St. Jakob vom Moderator noch einmal vorgestellt. Weiter ergab sich auf Grund weiterer Vorschläge Diskussionsbedarf (z.B. Schreiben vom Kindergarten, Schreiben von Kolping, Schreiben vom Historischen Verein, Schreiben einer privaten Schule und Schreiben von Privatpersonen).

Schließlich wurden die Empfehlungen für den Gemeinderat diskutiert, Fragen beantwortet und dann jeweils darüber abgestimmt.

Das Protokoll der dritten Beiratssitzung ist als Anlage ebenfalls beigefügt.

Kindergarten St. Jakob

Aus Sicht der Verwaltung hat eine Frage zur künftigen Nutzung des Alten Jakob Priorität: Geklärt werden sollte, ob ein Kindergarten mit einer Teilnutzung im Alten Jakob untergebracht wird. Für den Kindergarten St. Jakob gibt es bereits eine Planung zur Erweiterung des Altbaus, um dort künftig drei Krippengruppen unterzubringen. Der Kindergarten hätte dann auch einen Raum als Reserve (der bisherige Turnraum), um für Erweiterungen gewappnet zu sein. Gleichzeitig sollte das UG ausgebaut werden, um dort Turnraum, Elternsprechzimmer und Essensraum für die Über-3-Jährigen unterzubringen.

Die Planungen wurden bereits im September 2018 im Gemeinderat vorgestellt, jedoch nicht mehr weiterverfolgt, da erst die weiteren Planungen des Alten Jakob abgewartet werden sollten.

Eine Stellungnahme des Elternbeirats ist als Anlage 5 beigefügt.

Sanierungsgebiet „Ortsmitte“

Die Gemeinde Schutterwald wurde in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Der Zuwendungsbescheid über die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ liegt vor. Der „Alte Jakob“ liegt in dem Sanierungsgebiet. Als denkmalgeschütztes Gebäude sind grundsätzlich bis zu 88 % der Kosten förderfähig. Im Antrag meldete die Gemeinde ein Gesamtvolumen von 3 Millionen Euro an. Bislang bewilligt wurde ein Förderrahmen von 700.000 €.

Weitere Vorgehensweise

Die Vorschläge und Entwürfe des Büro Sutter werden erstmals in der Sitzung am 25. September 2019 im Gemeinderat vorgestellt. Am 09. Oktober 2019 ist eine Bürgerversammlung geplant, in dem die Vorschläge den Bürgern vorgestellt werden sollen. Die Anregungen, Vorschläge und ggf. Fragen dieser Versammlung, die nicht sofort beantwortet werden können, werden aufbereitet. In der Gemeinderatssitzung am 06. November 2019 sind erste Entscheidungen vorgesehen.

Protokollergänzung

Bürgermeister Holschuh begrüßt Herrn Willi Sutter und Frau Cornelia Haas von dem Büro Sutter³KG aus Kirchzarten. Er erläutert den bisherigen Prozess, der zur Beauftragung des Büros führte.

Herr Sutter und Frau Haas erläutern ausführlich die beigefügte Präsentation „Projektentwicklung Alter Jakob“. Die Präsentation ist als Tischvorlage der Beratungsunterlage beigefügt und kann so auch über das Ratsinformationssystem und die Homepage der Gemeinde abgerufen werden.

Herr Sutter weist den Gemeinderat darauf hin, dass am heutigen Abend keine Entscheidungen getroffen werden, sondern es nur um Information und Darstellung von Fakten geht.

Von dem Büro Sutter³KG wurden folgende Leitlinien für die Projektentwicklung „Alter Jakob“ festgestellt:

- Schaffung einer neuen Ortsmitte für Schutterwald
- Sicherung des Saals als gemeinschaftlicher Ort
- Wirtschaftlich tragfähiges Konzept zum Erhalt des Alten Jakobs

Folgende Konzepte wurden im Detail untersucht:

1. Wohnen

und

2. „Neues“ Rathaus

jeweils begleitet durch weitere Nutzung wie Café, Mediathek, Kindergarten und gesundheitliche Praxen (ab Seite 19 der Präsentation)

Die größten Unterschiede bei den Nutzungen ergeben sich im Erdgeschoss. Anhand der Lagepläne erläutert Frau Haas die unterschiedlichen Konzepte. Bereits jetzt verweist sie auf die gute Erschließung sowie drei vorhandene Treppenhäuser und einen Aufzug.

Herr Sutter weist auf die Vielzahl von Möglichkeiten hin, welche im Rahmen der modularen Bauweise bestehen.

Er übernimmt nachfolgend die finanzielle Betrachtung (ab Seite 39 der Präsentation) und verweist auf die Zusammenhänge der unterschiedlichen Module wie zum Beispiel die Auswirkungen einer regelmäßigen abendlichen Saal-Nutzung auf das Modul Wohnen.

Bei den Kaltmieten wurde für das Café ein Betrag von 5,00 Euro/qm angenommen, bei Arztpraxen von 12,50 Euro/qm. Auch eine Instandhaltungsrücklage wurde berücksichtigt.

Die Konzepte können in verschiedenen Trägerformen durchgeführt werden; entweder durch die Kommune selbst oder im Rahmen einer Genossenschaft oder durch einen sozialen oder privaten Investor.

Herr Sutter präferiert die Form der Genossenschaft; Bürger können sich beteiligen und erhalten sogar eine Dividende.

Aufgrund der Lage in dem Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ können unterschiedliche Fördermittel abgerufen werden, ebenso gibt es Förderungen im Bereich des Denkmalschutzes oder für Wohngruppen. In der Präsentation wurden Werte auf Grund von Erfahrungen des Büros eingestellt. Die Wohngruppen sind sozialhilfefähig geplant.

Bei Erbbauverträgen kann die Kommune einen engen Rahmen für den Pächter vorgeben, das Erbbaurecht wird auf mind. 30 Jahre abgeschlossen.

Ein privater Investor profitiert von steuerlichen Vorteilen, erhöhten Abschreibungen, möglichen Förderungen und kostengünstigeren Angeboten bei den Ausschreibungen.

Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich bei dem Hauptmodul „Wohnen“ auf 5,881 Mio. Euro, bei dem Hauptmodul „Rathaus“ auf 7,315 Mio. Euro (Seite 42 der Präsentation).

Unterschiede bei der Finanzbetrachtung ergeben sich durch die höhere Städtebauförderung bei dem Modul „Rathaus“ als öffentliche Struktureinrichtung im Vergleich zum Modul „Wohnen“.

Bei der Liquidität ergibt sich für das Modul „Wohnen“ ein Plus von 18.188 Euro/Jahr, bei dem Modul „Rathaus“ ein Minus von 178.386 Euro/Jahr.

Herr Sutter sieht mit der Entwicklung des Alten Jakobs ein großes Potential für den Ort.

Frau Haas geht in ihrer Abschlussbetrachtung auf die Stärken und Schwächen der beiden Konzepte ein (ab Seite 50 der Präsentation). Bei dem Konzept „Wohnen“ kann die Form der Genossenschaft funktionieren, beim Konzept „Rathaus“ nur in Teilbereichen.

Anschließend hatte der Gemeinderat die Möglichkeit für Fragen.

Gemeinderat Seigel erkundigt sich, wie die Innenwände im Alten Jakob ausgestaltet werden könnten. Herr Sutter erläutert, dass von der Denkmalschutzbehörde Vorgaben in Bezug auf die Mittelflurstruktur gemacht wurden. Allerdings gebe es Möglichkeiten, die Mittelflur beispielsweise durch den Teil einer Wand oder einen Strich auf dem Boden aufzugreifen. Eine weitere Frage von Gemeinderat Seigel betrifft die vom Büro Sutter angesetzten Mieteinnahmen. Herr Sutter erläutert die qm-Preise, die bei den jeweiligen Nutzungsarten hinterlegt wurden.

Gemeinderätin Junker erklärt, sie möchte sich erst noch in die Präsentation einarbeiten und die Bürgerinformation abwarten.

Gemeinderat Alexander Beathalter erkundigt sich, ob die Nutzung Rathaus auch über einen Investor finanziert werden könnte. Herr Sutter erklärt, dass dies aufzuarbeiten und insbesondere mit der Rechtsaufsicht abzuklären wäre. Grundsätzlich gelte, dass bei der Form des „private partnership“ ein Investor mit den beauftragten Firmen bessere Ausschreibungsergebnisse erzielen könne.

Auf die Frage von Gemeinderat Seigel, welche Maßnahmen bei der energetischen Sanierung anstehen, erläutert Herr Sutter, dass Dach, Fenster und Boden gedämmt werden

müssten, ebenso die Schwachpunkte wie die Heizungsrisen. Eine Außendämmung sei nicht möglich.

Gemeinderätin Junker fragt, wie der Schallschutz nach außen erfolge. Herr Sutter sieht darin kein Problem. Problematisch wäre eher die An- und Abfahrt der Besucher bei Veranstaltungen. Verteilte Stellplätze erleichtern die Einhaltung des Lärmschutzes.

Bürgermeister Holschuh bedankt sich bei Herrn Sutter und Frau Haas für den Vortrag und weist auf den Termin der Bürgerinformation am 09.10.2019 ebenfalls im Saal des Alten Jakob hin.