

Beschlussvorlage



AZ: 022.31;
615.21;
623.22;
880.29

Amt: Bauamt

Bearbeiter: Herr Hahn

Datum: 10.10.2019

DS-Nr.: GR-092/2019

Gesehen:

Sitzung des Gemeinderats am 06.11.2019

Alter Jakob

- Weitere Prüfaufträge sowie weitere Vorgehensweise

Gremium / Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Beratungszweck	Sitzung am	TOP-Nr.
Gemeinderat	öffentlich	Beschlussfassung	25.09.2019	
Gemeinderat	öffentlich	Beschlussfassung	06.11.2019	3.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Das Büro Sutter wird damit beauftragt, die Kosten für Sanierung / Erweiterung des bestehenden Rathauses aufzuarbeiten.
2. Der Gemeinderat beschließt ggf. weitere Varianten zur Aufarbeitung durch das Büro Sutter.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Sachverhalt/Begründung:

Projektentwicklung

In der Gemeinderatssitzung am 25.09.2019 stellte das Büro Sutter erstmals die Projektentwicklung für den Alten Jakob vor. Die Präsentation ist nochmals als **Anlage** beigefügt.

Aus den Ergebnissen der Bürgerversammlung vom 29.11.2016 sowie der Arbeit des Beirats entwickelte das Büro folgende Leitlinien:

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

Zwei Konzepte wurden im Detail untersucht: Wohnen und „Neues“ Rathaus, jeweils begleitet durch weitere Nutzungen wie Café, Mediathek, Kindergarten und gesundheitliche Praxen. Insgesamt entstanden sechs Optionen, die auch im Hinblick auf Erträge, Baukosten, Förderung und Finanzierung betrachtet wurden.

Am 09.10.2019 wurden die Bürger in einer Bürgerversammlung informiert. Dabei wurde einmal mehr deutlich, dass jede der Varianten mit Vorteilen, aber eben auch mit Nachteilen verbunden ist. Das Protokoll der Bürgerversammlung ist als **Anlage** beigefügt.

Weitere Vorgehensweise

Die Frage ist nun, wie weiter vorgegangen wird, um Entscheidungen zu treffen.

Die Variante Rathaus ist die teuerste und damit die weit reichenste. Daher sollte aus Sicht der Verwaltung zunächst über dieses Konzept abgestimmt werden. Für eine Entscheidung über die Nutzungsvariante fehlt jedoch aus Sicht der Verwaltung noch ein Wert: die in den nächsten Jahren anstehenden Kosten der Sanierung / Erweiterung des bestehenden Rathauses. Bekannt sind bereits Kosten, um die Barrierefreiheit herzustellen (Aufzug). Eine Gesamtaufstellung fehlt. Diese gilt es zu erstellen.

Die Variante „Neues“ Rathaus schafft acht neue Arbeitsplätze. Daher sollte diese Aufstellung auch eine Erweiterung des bestehenden Rathauses vorsehen, um Vergleichbarkeit mit der Variante „Neues“ Rathaus herzustellen.

Natürlich kann die Frage aufgeworfen werden, ob diese acht Arbeitsplätze überhaupt notwendig sind. Diese Frage gleicht jedoch einem Blick in die Glaskugel. Zu beobachten ist, dass immer mehr Aufgaben auf die Kommunen verlagert werden. Als Beispiele können der Bereich Flüchtlinge oder der neue Messtellenzweig bei den Werken genannt werden.

Die Frage ist, ob neue Organisations- und Arbeitsformen wie „Home-Office“ oder die zunehmende Digitalisierung für eine Erleichterung sorgen.

Vorgeschlagen wird, das Büro Sutter zu beauftragen, die Aufstellung zu erstellen. Damit ist einmal die Neutralität gegeben, zum anderen aber auch die Vergleichbarkeit der Zahlen garantiert.

Das Büro Sutter erläuterte sowohl in der Gemeinderatssitzung als auch in der Bürgerversammlung, dass die vorgestellten Nutzungen lediglich Optionen für Nutzungen sind. Aus den Reihen der Bürgerschaft wurden bei der Bürgerversammlung am 29.11.2016 über 200 Ideen und Anregungen gegeben. Weitere Anregungen gingen im Verlauf des Prozesses ein. Der Beirat arbeitete die Vor- und die Nachteile der bis zur letzten Sitzung des Beirats eingegangenen Vorschläge auf und fasste Empfehlungsbeschlüsse. Das Büro Sutter arbeitete seine Konzepte auf der Grundlage der Anregungen und Ideen und der Bürgerbeteiligung auf. Ein großer Teil wurde berücksichtigt, aber naturgemäß eben nicht alle. Sofern aus den Reihen des Gemeinderats der Wunsch besteht, eine Variante gesondert nochmals aufzuarbeiten, sollte dies artikuliert werden. Der Auftrag zur

Projektentwicklung an das Büro Sutter sieht diese Option ausdrücklich vor. Die Ausarbeitung jeder Variante kostet gemäß Angebot vom 14.09.2018 3.500,- € netto.



sutter³ KG

Projektentwicklung Planung Bauleitung

Schutterwald:

Projektentwicklung Alter Jakob

sutter³KG, 9. Oktober 2019

MEHR ALS 100 DENKMALPROJEKTE





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

- UNSERE PRAXIS



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.

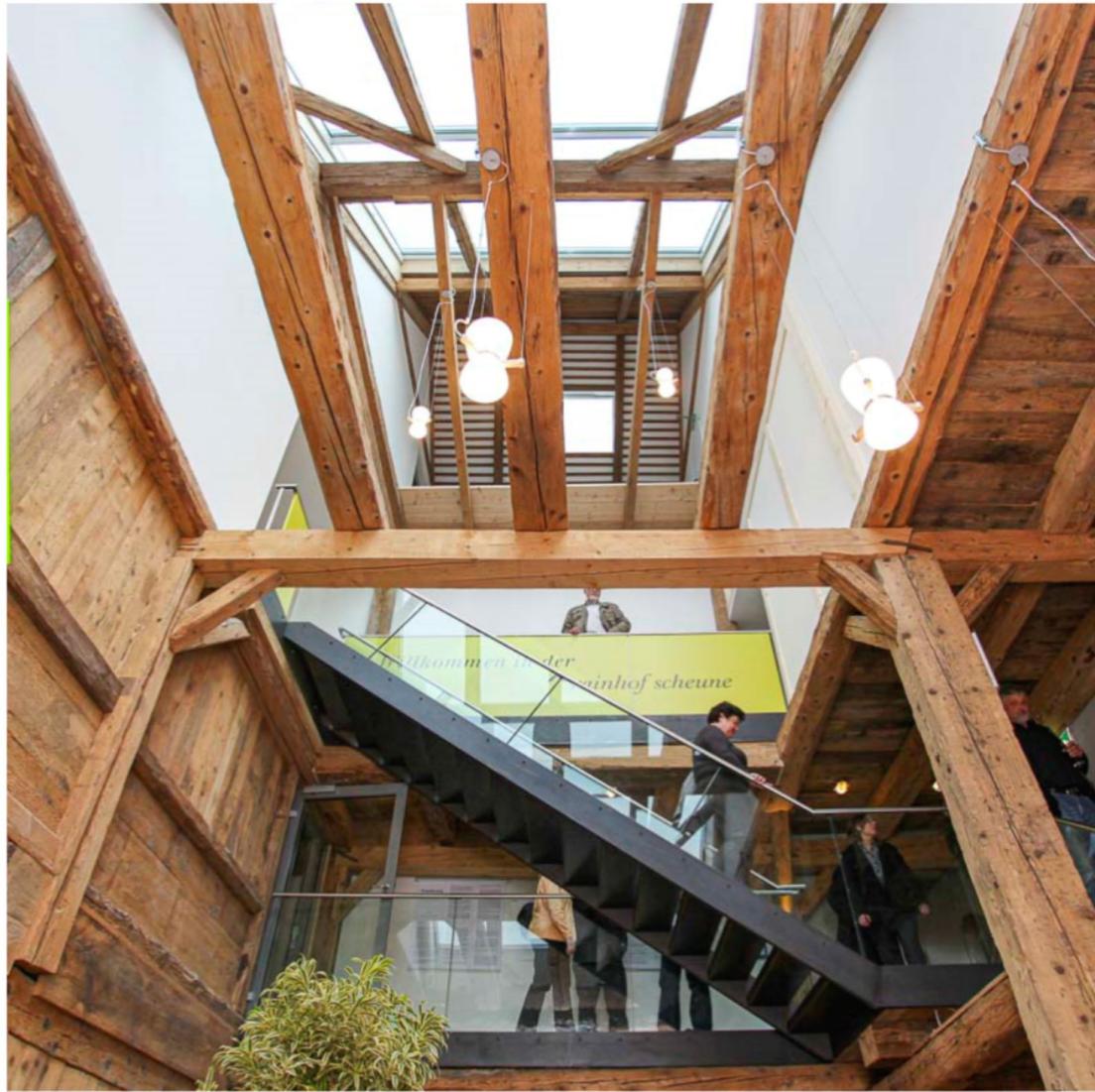


Areal Rainhof in Kirchzarten

Veranstaltungssaal, Einzelhandel, Gastronomie

Nutzfläche: ca. 2.500 m²





Gastronomie, Veranstaltungssaal, Läden

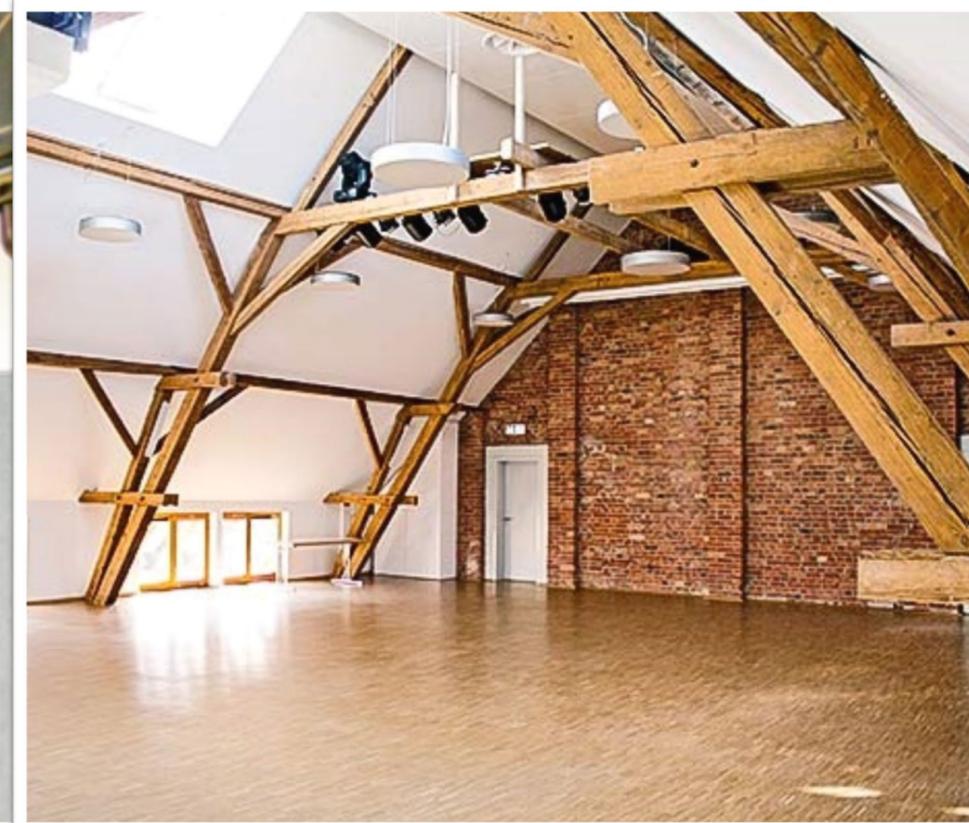


Areal Gutshofscheune in Umkirch

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

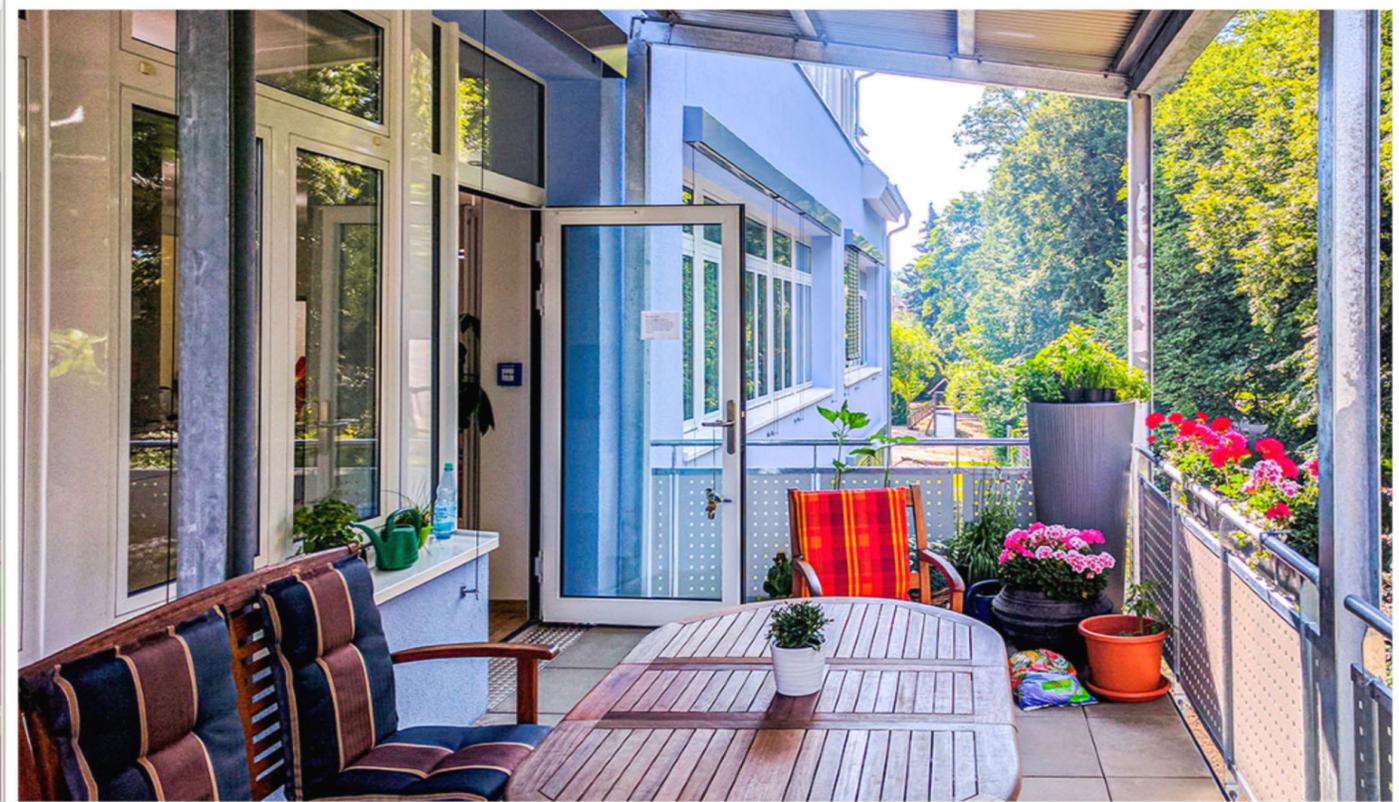
Nutzfläche: ca. 1.200 m²



sutter³ KG

Projektentwicklung Planung Bauleitung





Pflegewohnnggruppe, Tagespflege, Sozialstation, Wohnungen



PROJEKTENTWICKLUNG ALTER JAKOB

1. Einführung und Überblick

Projektentwicklung Alter Jakob

Zum Auftrag

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

- Neue Ortsmitte für Schutterwald
- Saal als gemeinschaftlicher Ort
- Erhalt des Alten Jakobs
- Bestandsschonender Umgang
- Wirtschaftlich tragfähiges Konzept

Wichtiger Aspekt:

Der Saal und die anderen Nutzungsoptionen

- Nachbarverträgliche Parallelnutzungen
- Verwertbarkeit des Saals in Abhängigkeit weiterer Nutzungen

Konzepte, welche im Detail untersucht wurden:

1. Wohnen
und

2. „Neues“ Rathaus

... jeweils begleitet durch weitere Nutzungen 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

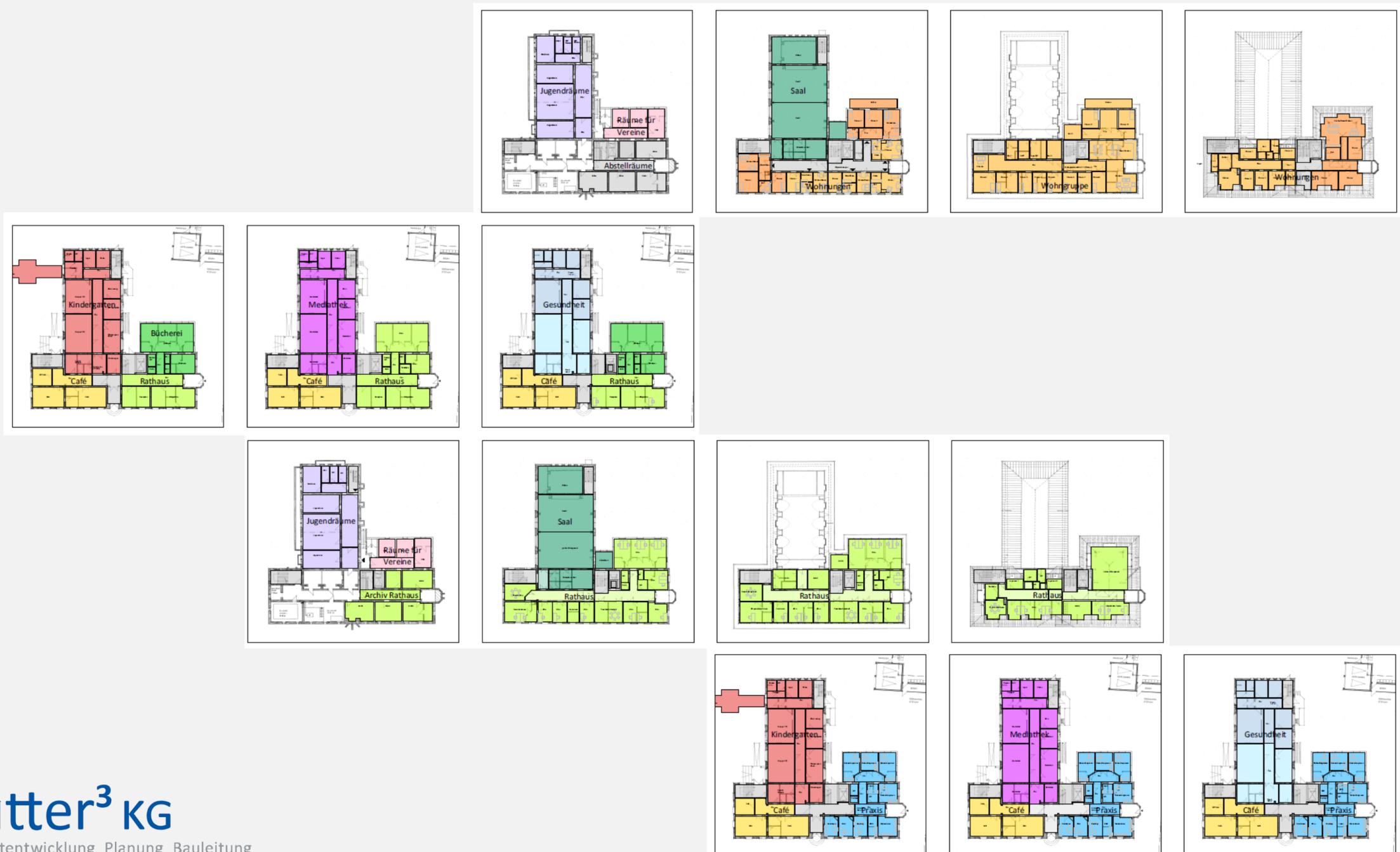
W-K Wohnen + Kindergarten
W-M Wohnen + Mediathek
W-G Wohnen + Gesundheitsangebot
RH-K Rathaus + Kindergarten
RH-M Rathaus + Mediathek
RH-G Rathaus + Gesundheitsangebot

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

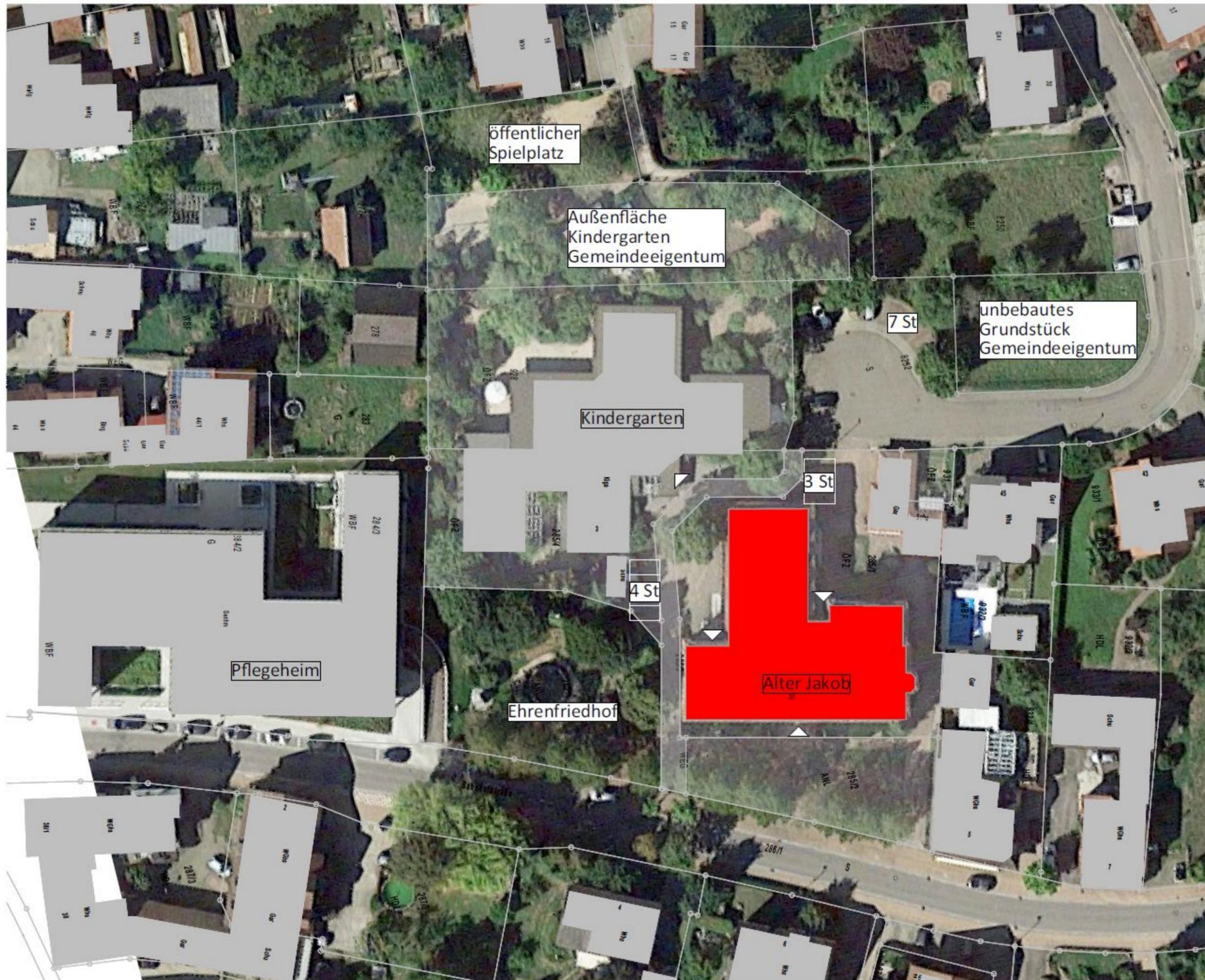
RH Rathaus
B. Bücherei
Media Mediathek
W. Wohnen
Serv.W. Service Wohnen
Pfl.Whngr. Pflege Wohngruppe
Ges. Gesundheitsnahes Angebot

PROJEKTENTWICKLUNG ALTER JAKOB

2. Flächenkonzepte



Projektentwicklung Alter Jakob



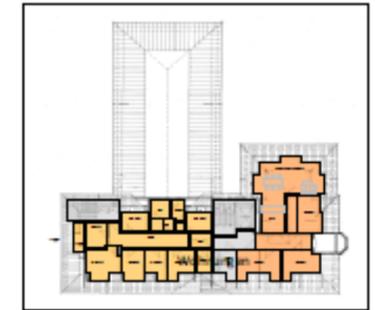
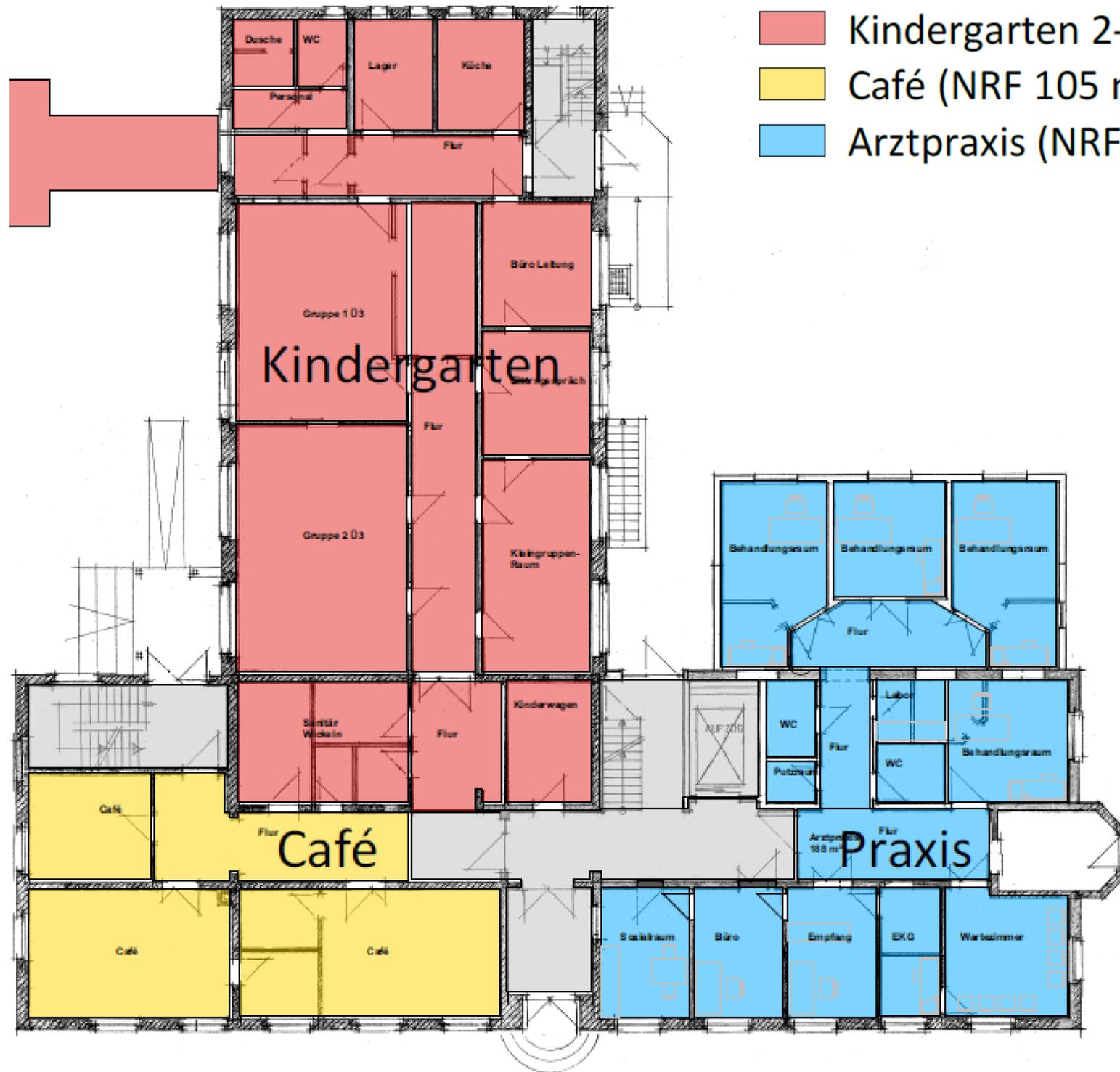
Lageplan – Ist-Zustand

Projektentwicklung Alter Jakob

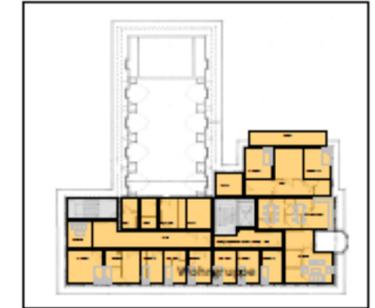


Lageplan – Möglichkeiten

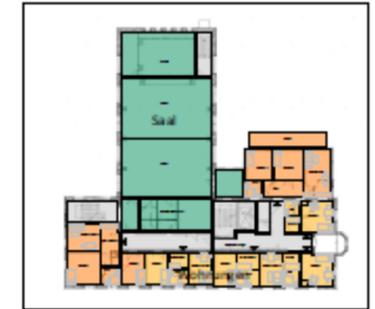
Projektentwicklung Alter Jakob



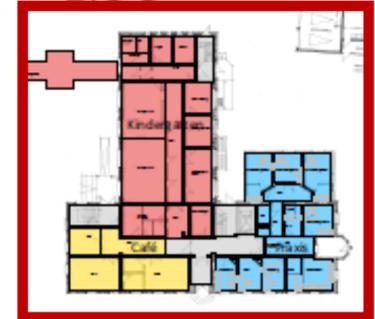
DG



2.OG



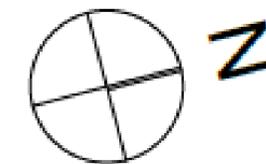
1.OG



EG



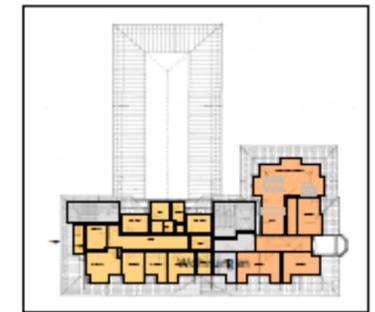
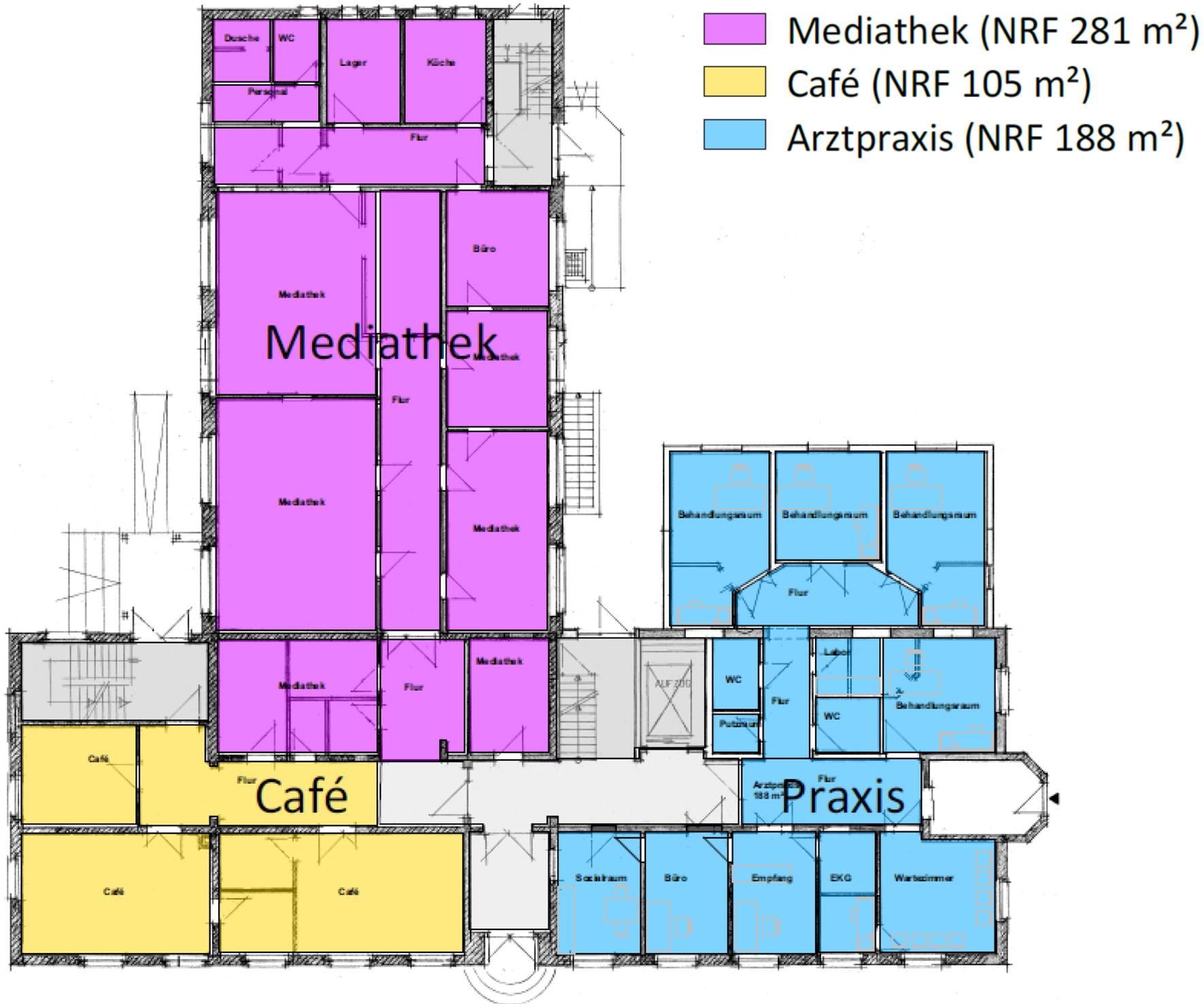
KG



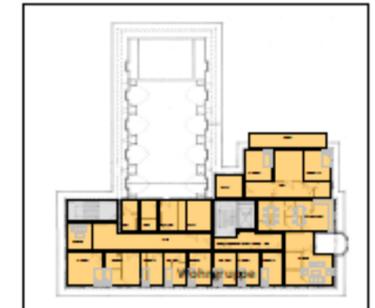
Wohnen

– EG mit Kindergarten

Projektentwicklung Alter Jakob



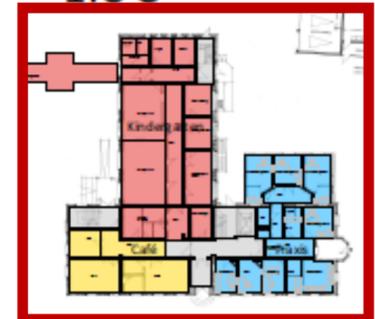
DG



2.OG



1.OG



EG



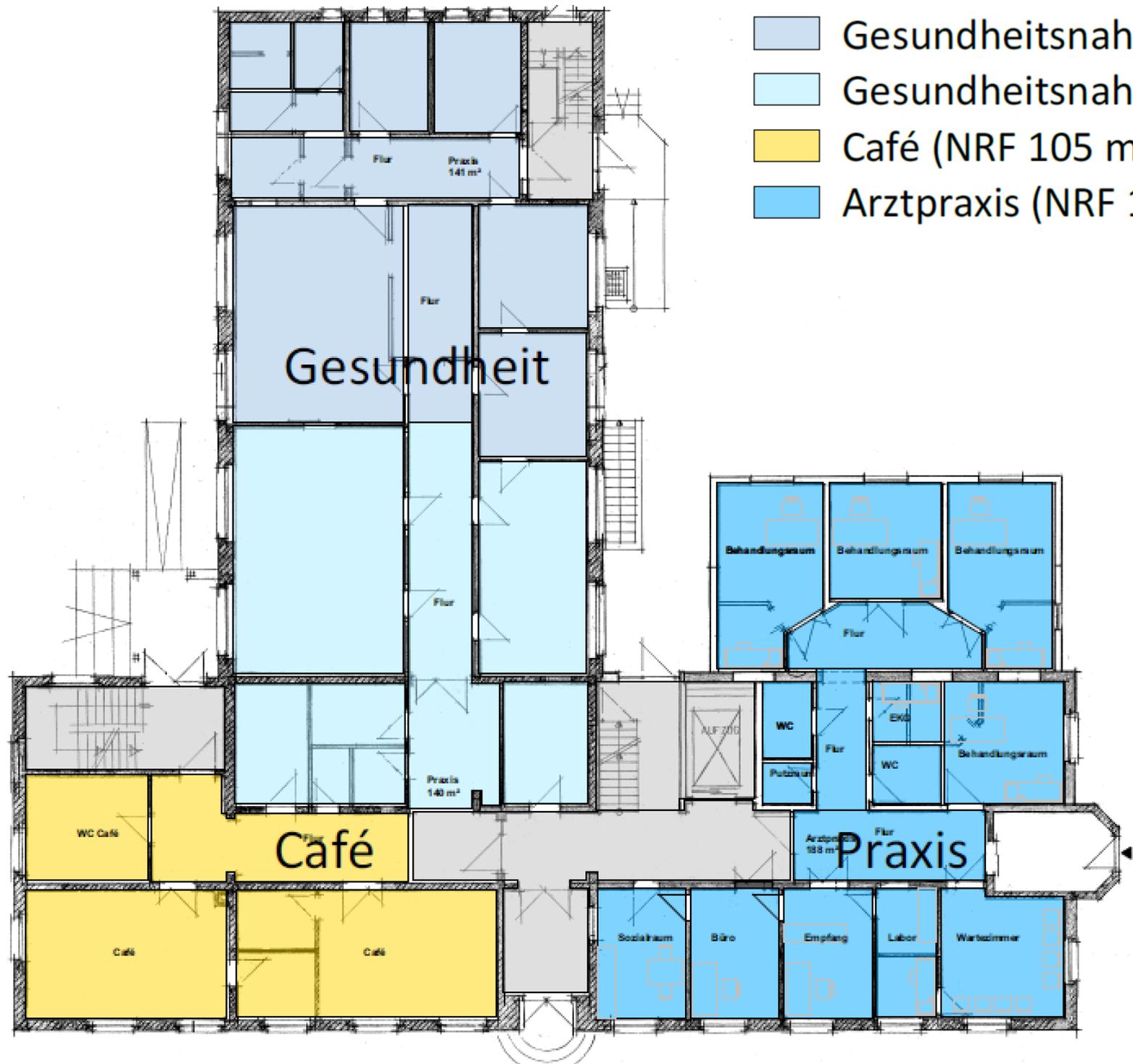
KG



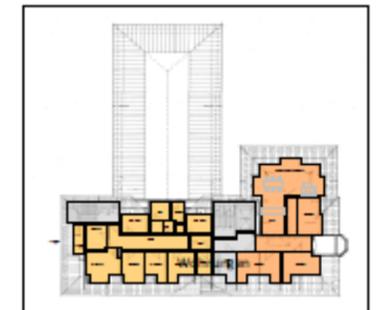
Wohnen

– EG mit Mediathek

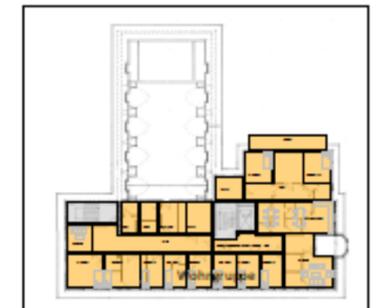
Projektentwicklung Alter Jakob



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



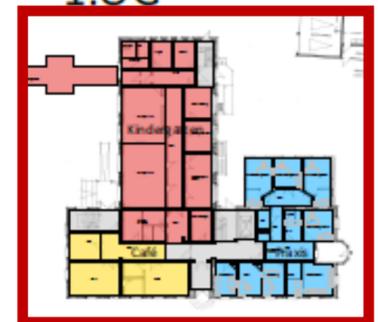
DG



2.0G



1.0G



EG



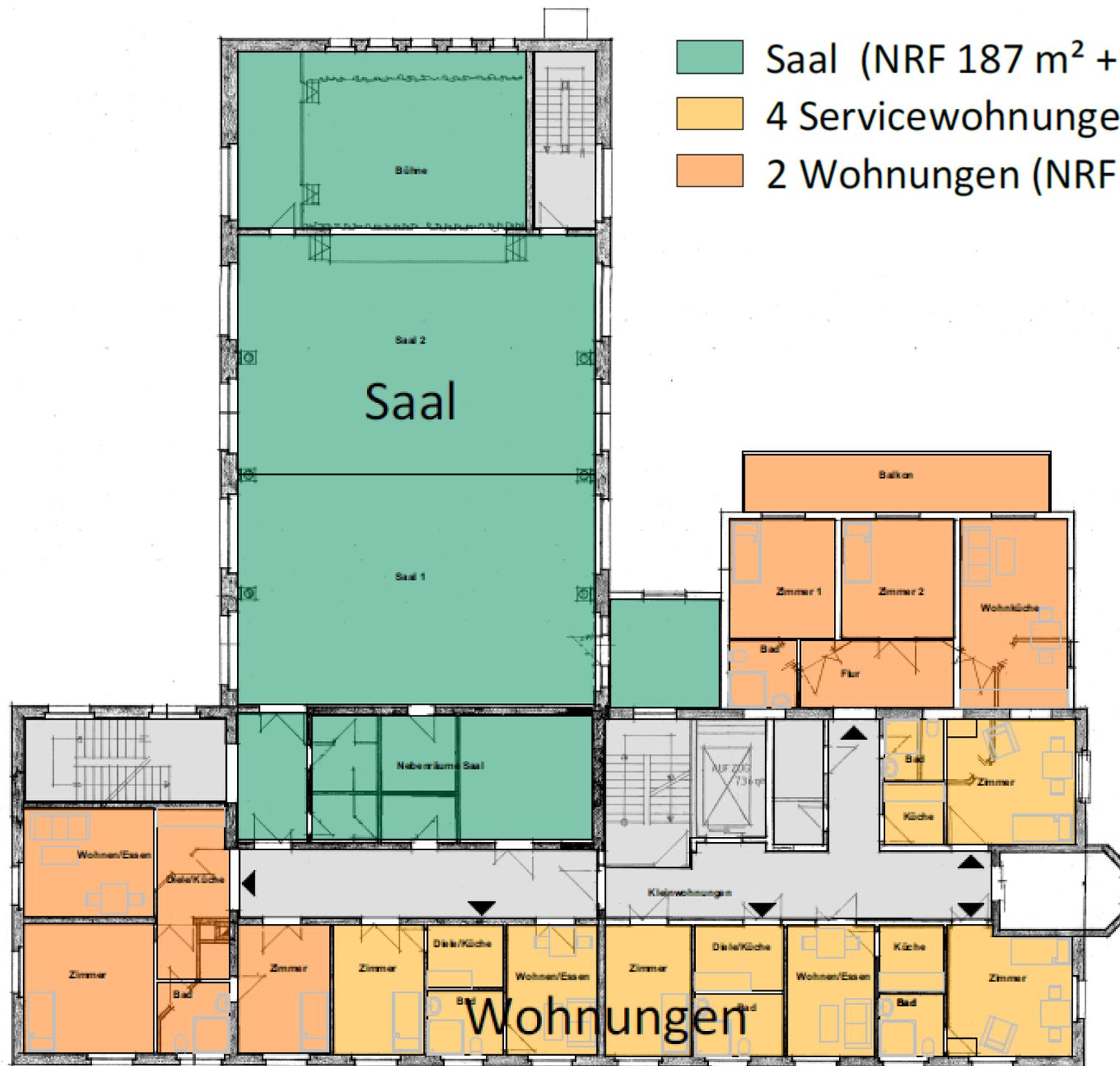
KG



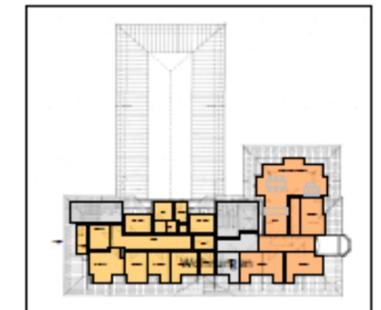
Wohnen

– EG mit Gesundheitsangebot

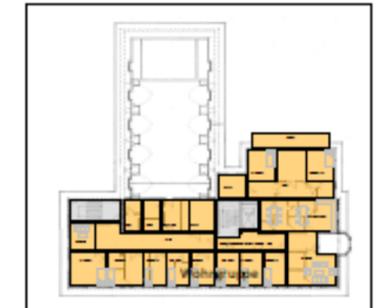
Projektentwicklung Alter Jakob



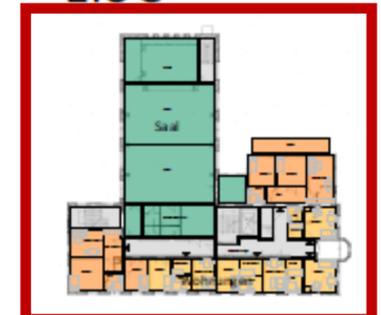
- Saal (NRF 187 m² + 119 m² Nebenfläche)
- 4 Servicewohnungen (NRF 37;38;27 und 26 m²)
- 2 Wohnungen (NRF 78 m² und 66 m²)



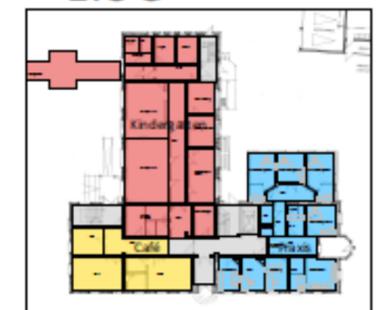
DG



2.0G



1.0G



EG



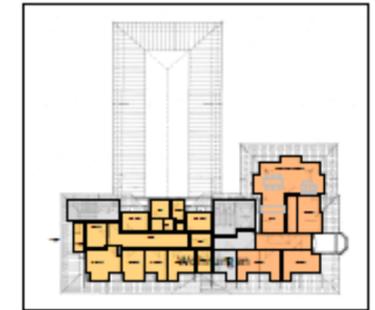
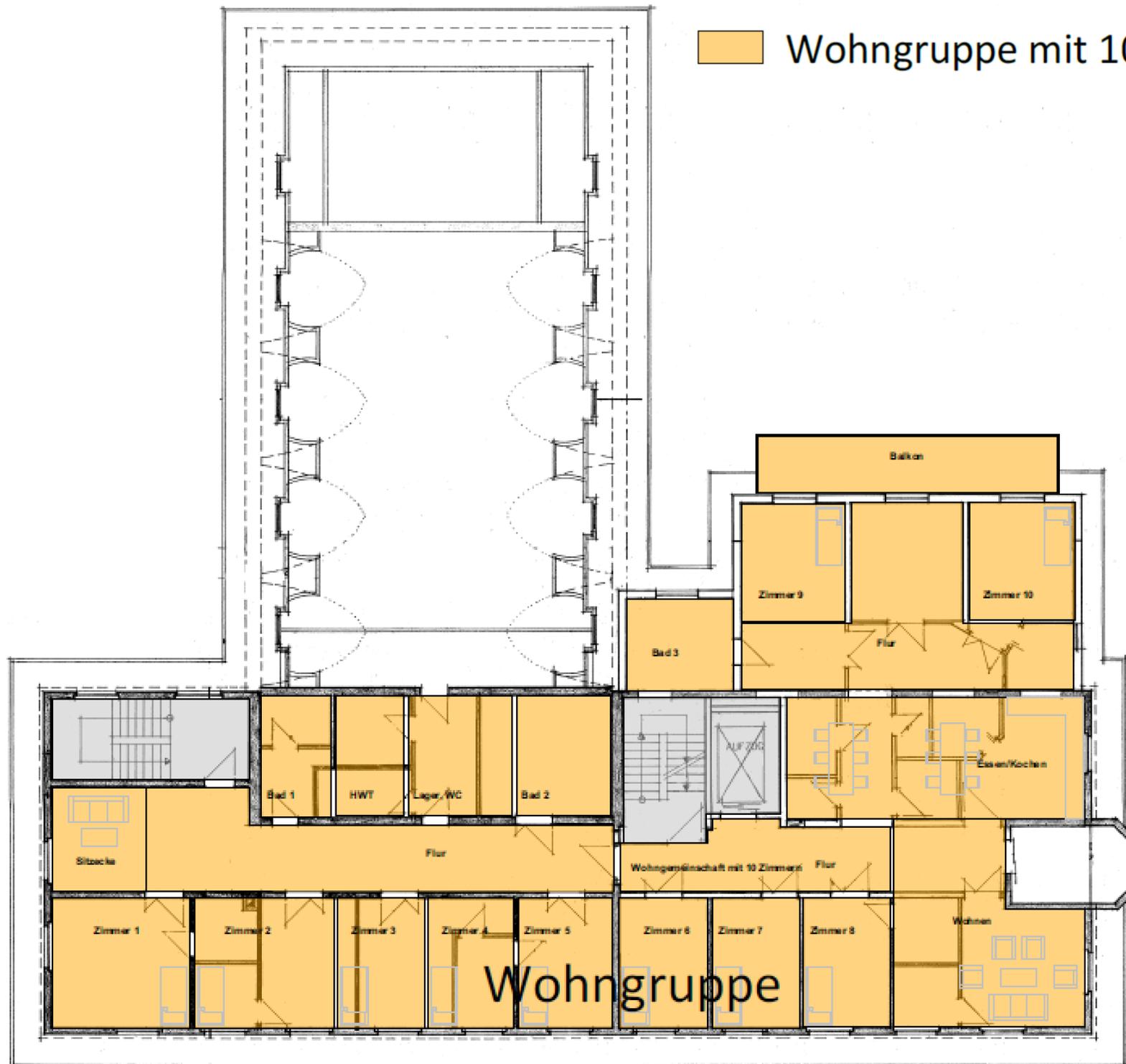
KG



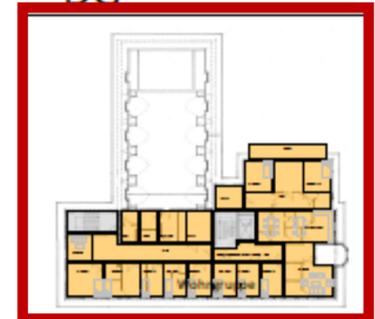
Wohnen – 1.0G

Projektentwicklung Alter Jakob

Wohngruppe mit 10 Zimmern (NRF 409 m²)



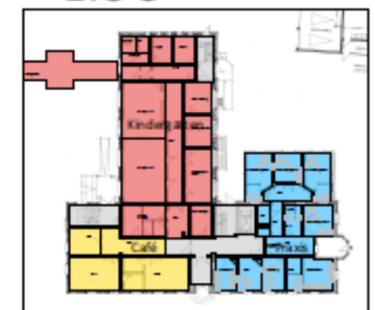
DG



2.OG



1.OG



EG



KG



Wohnen

– 2.OG

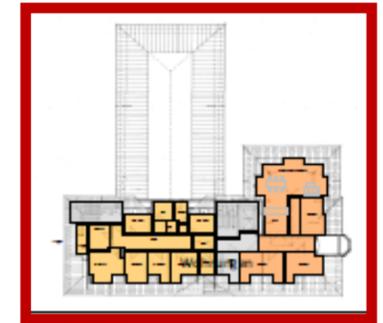
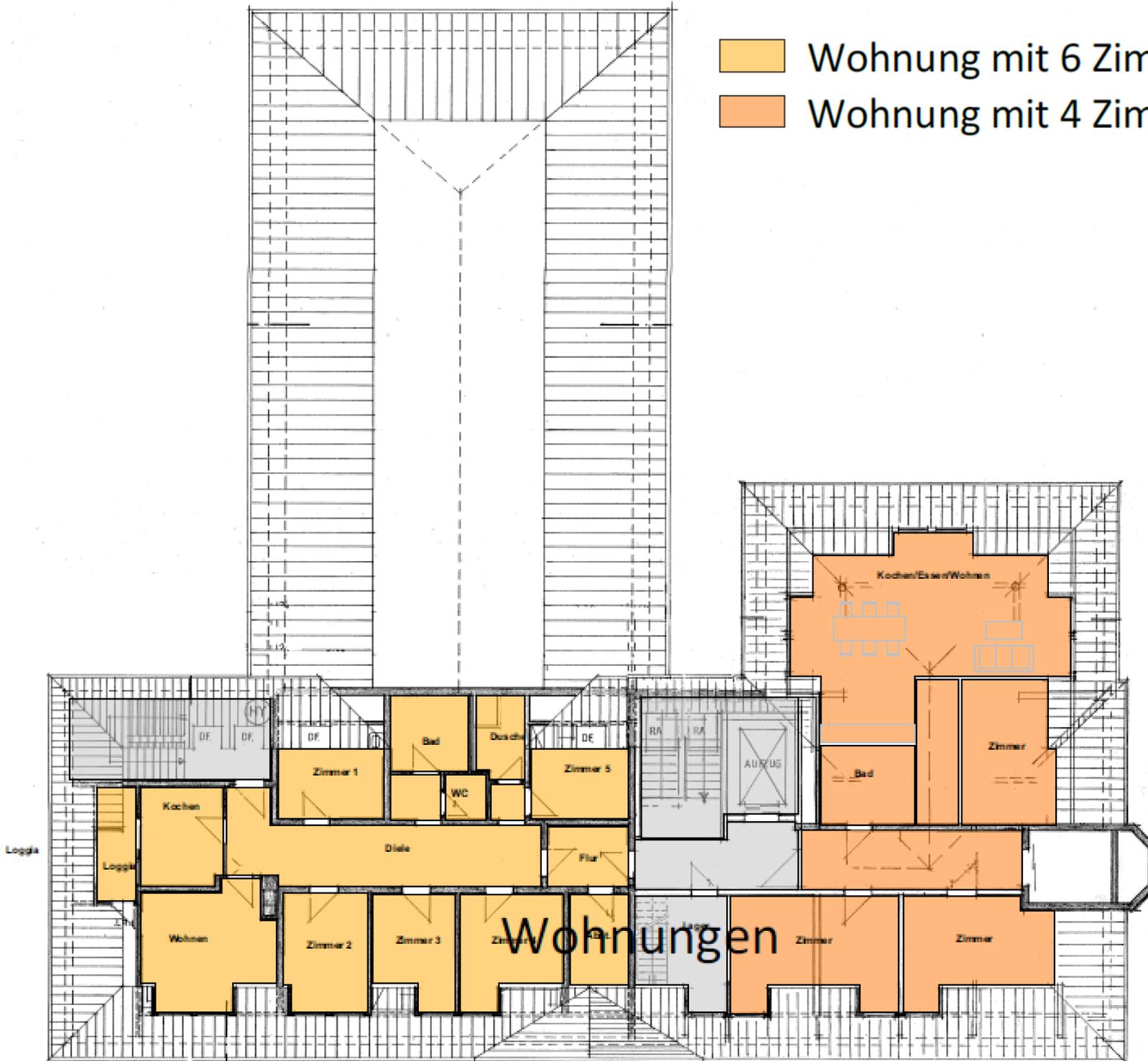


sutter³ KG

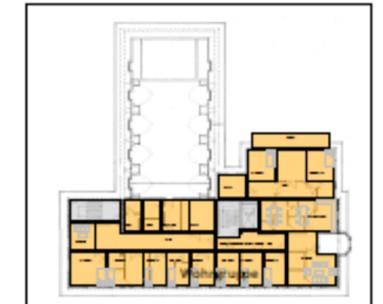
Projektentwicklung Planung Bauleitung

Projektentwicklung Alter Jakob

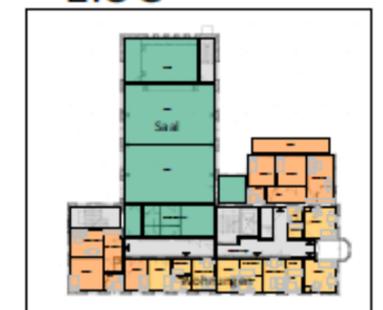
- Wohnung mit 6 Zimmern (NRF 130 m²)
- Wohnung mit 4 Zimmern (NRF 128 m²)



DG



2.OG



1.OG



EG



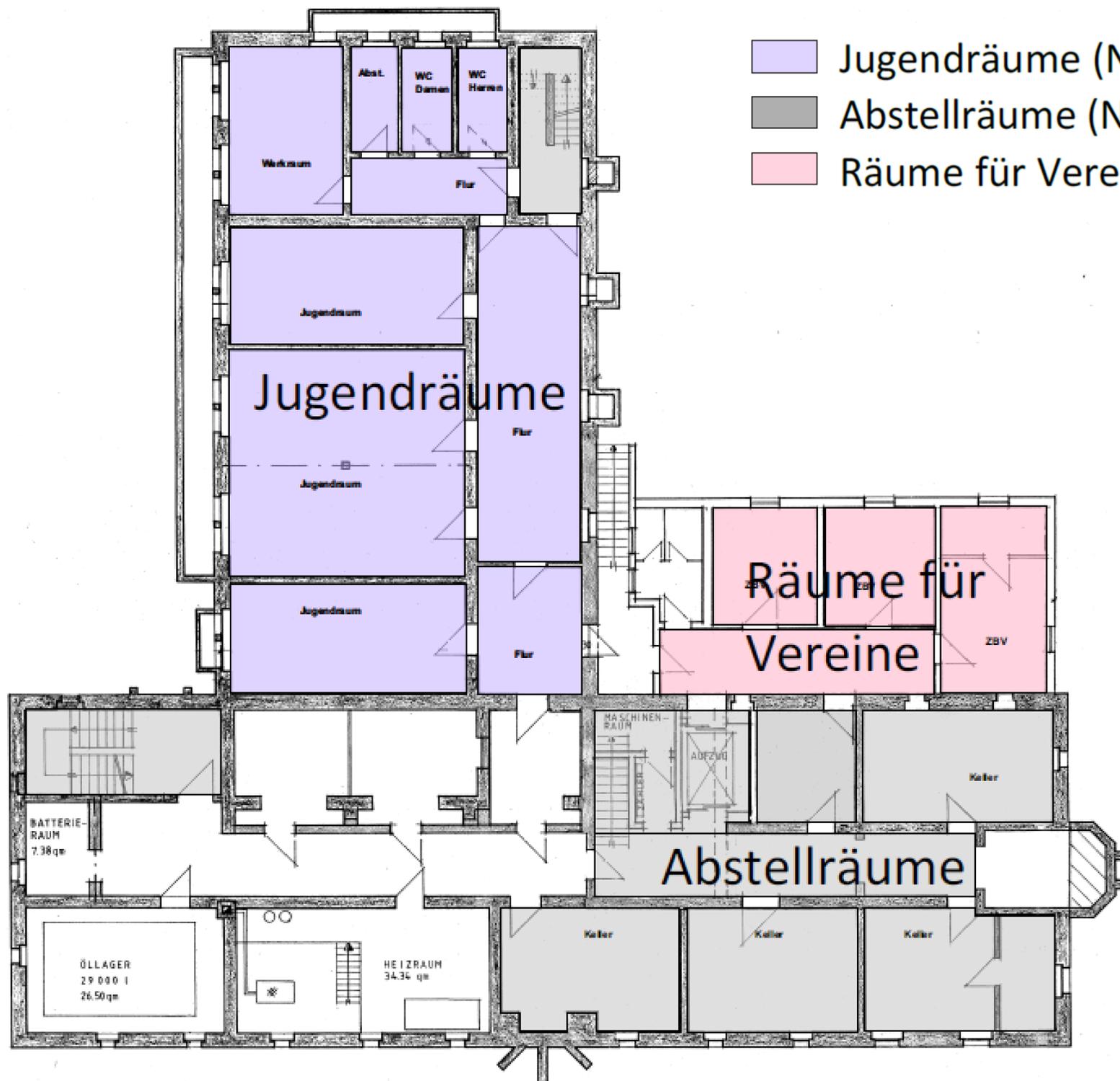
KG



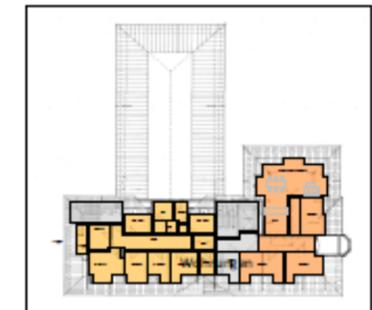
Wohnen

– DG

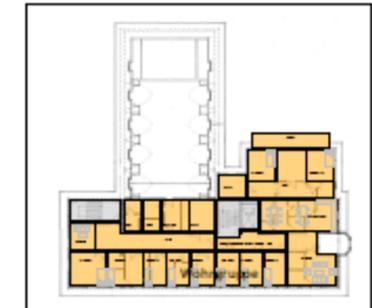
Projektentwicklung Alter Jakob



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



DG



2.OG



1.OG



EG



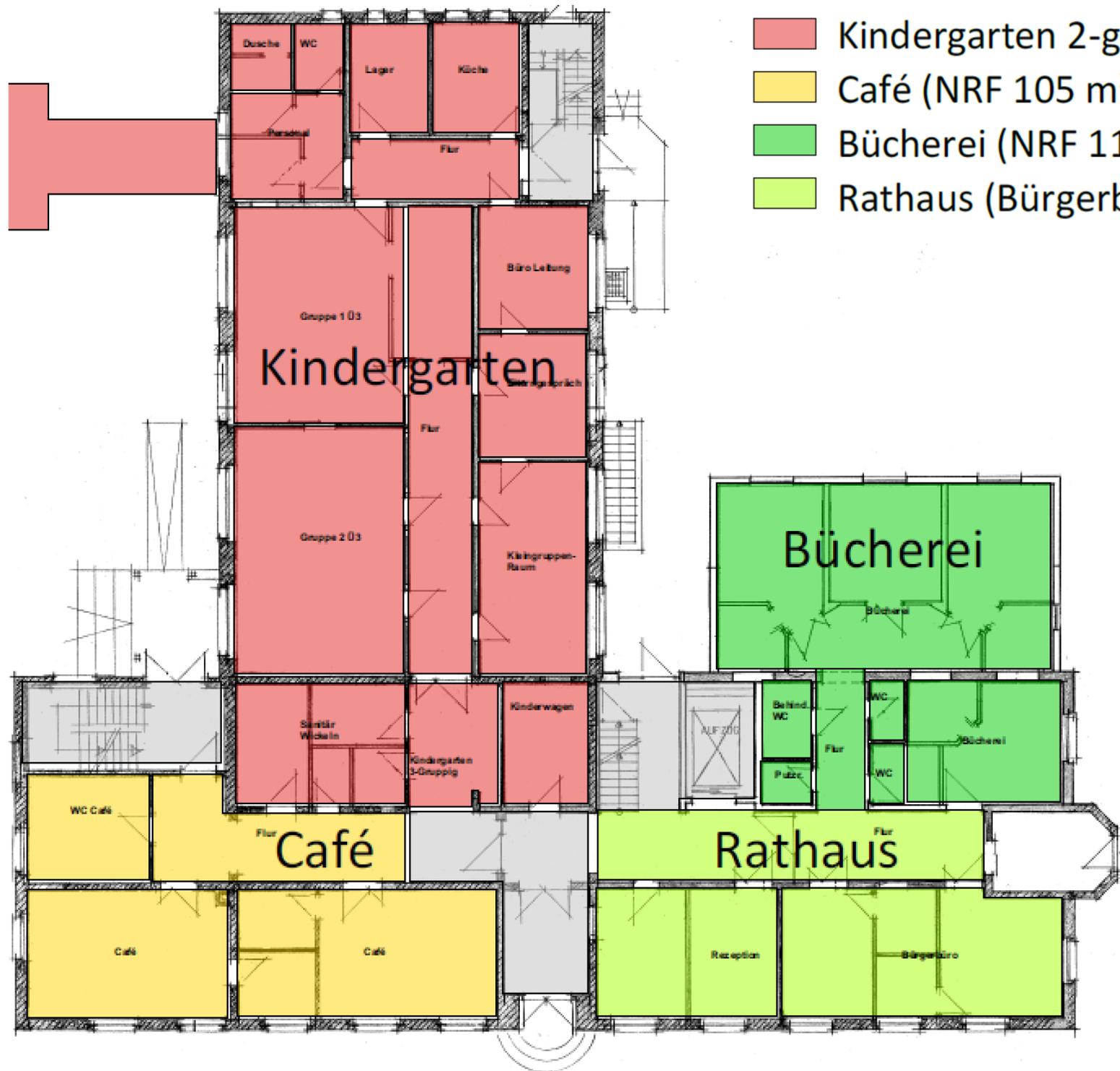
KG



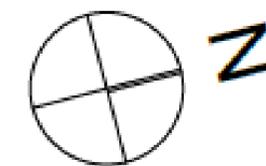
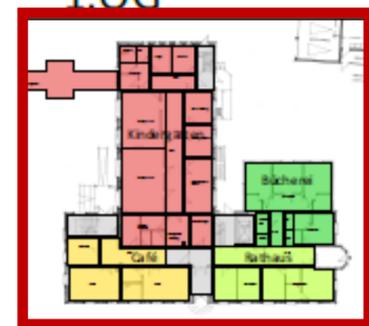
Wohnen

– KG

Projektentwicklung Alter Jakob

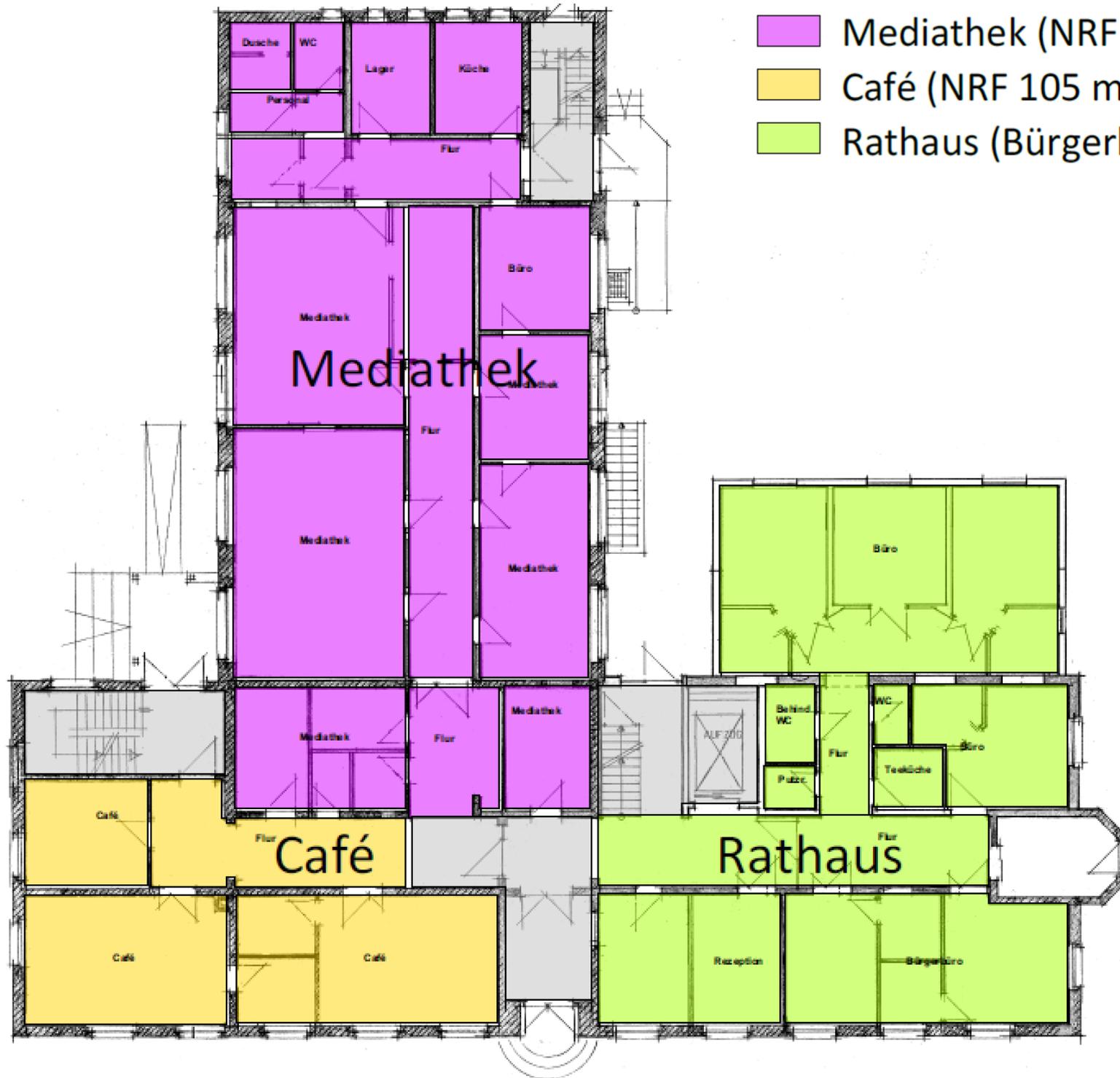


- Kindergarten 2-gruppig (NRF 281 m²)
- Café (NRF 105 m²)
- Bücherei (NRF 111 m²)
- Rathaus (Bürgerbüro) (NRF 98 m²)



Rathaus – EG mit Kindergarten

Projektentwicklung Alter Jakob



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



DG



2.OG



1.OG



EG



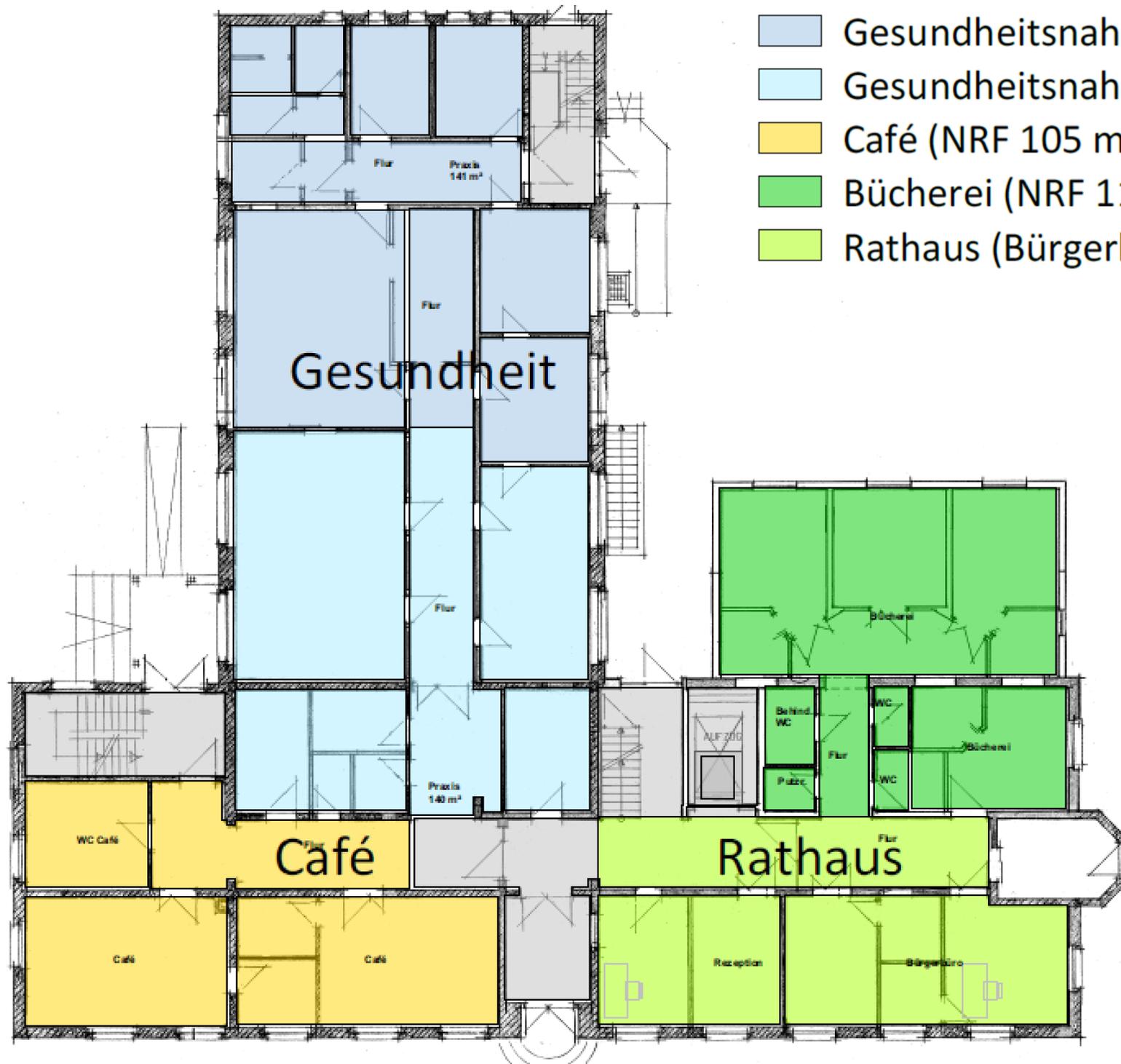
KG



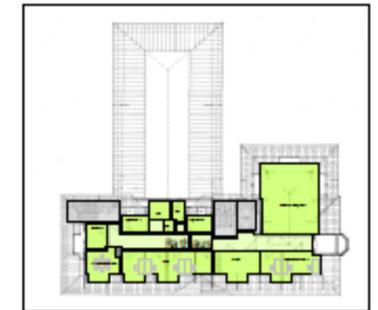
Rathaus

– 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)



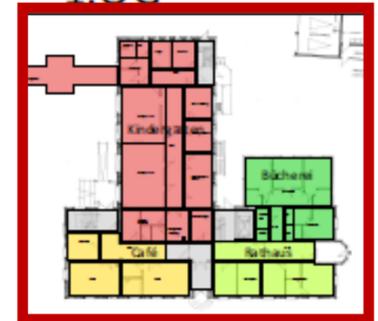
DG



2.OG



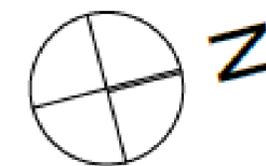
1.OG



EG



KG



Rathaus

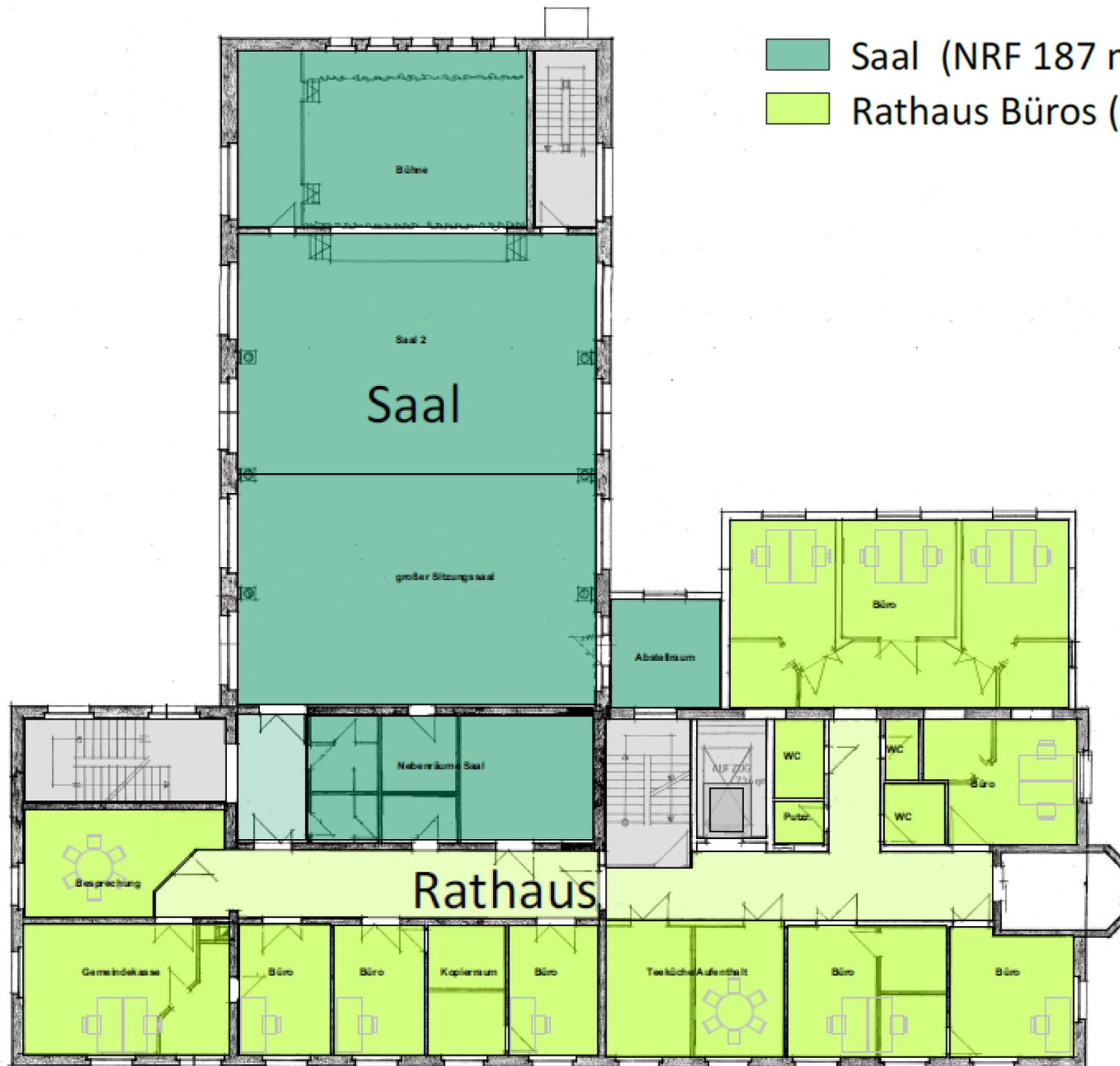
– EG mit Gesundheitsangebot



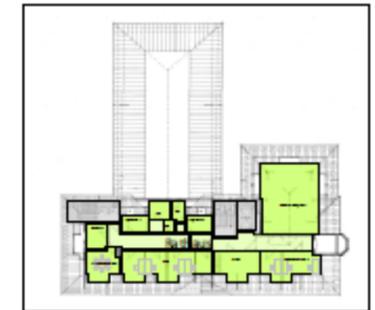
sutter³ KG

Projektentwicklung Planung Bauleitung

Projektentwicklung Alter Jakob



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



DG



2.0G



1.0G



EG



KG

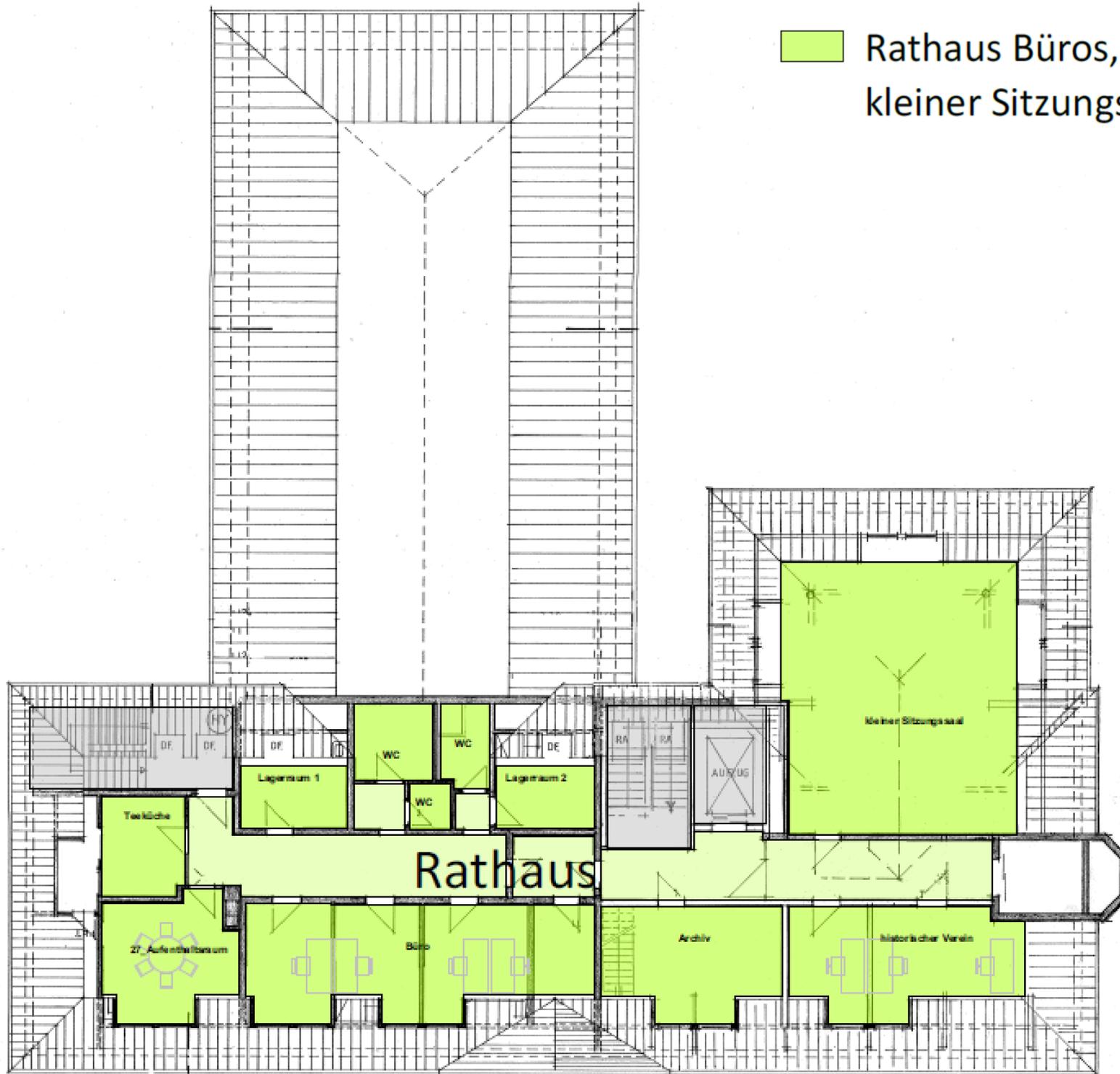


Rathaus

– 1.0G

Projektentwicklung Alter Jakob

 Rathaus Büros,
kleiner Sitzungssaal (NRF 268 m²)



DG



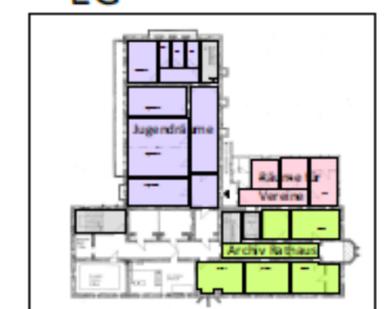
2.0G



1.0G



EG



KG



Rathaus

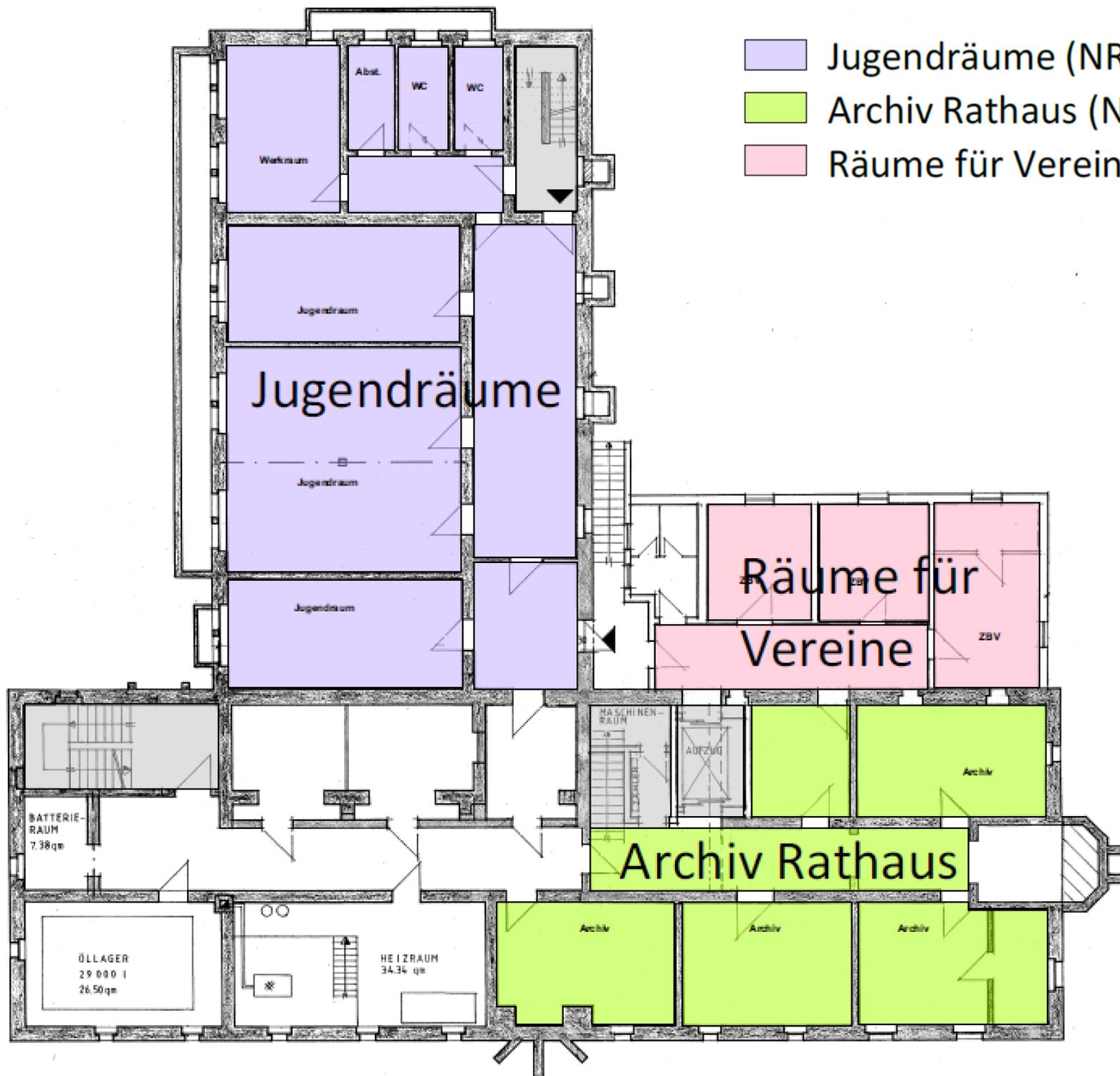
– DG



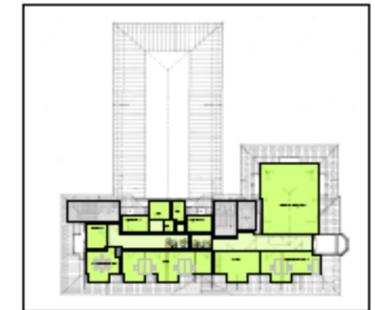
sutter³ KG

Projektentwicklung Planung Bauleitung

Projektentwicklung Alter Jakob



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



DG



2.OG



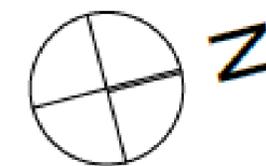
1.OG



EG



KG



Rathaus – KG

Projektentwicklung Alter Jakob



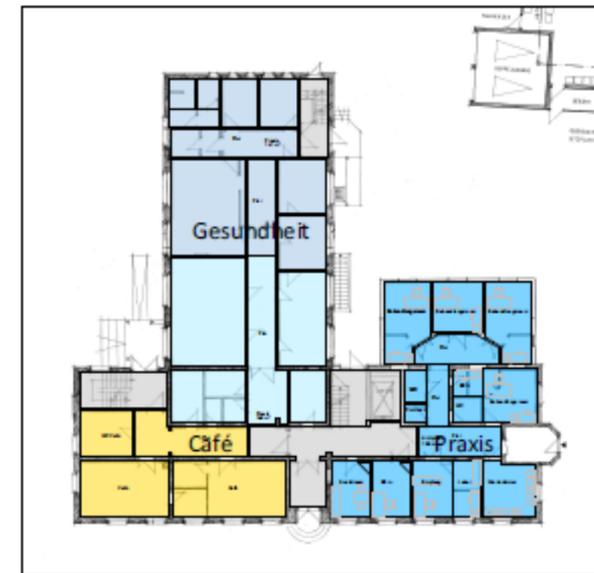
EG (Praxis+Kindergarten)

- 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)

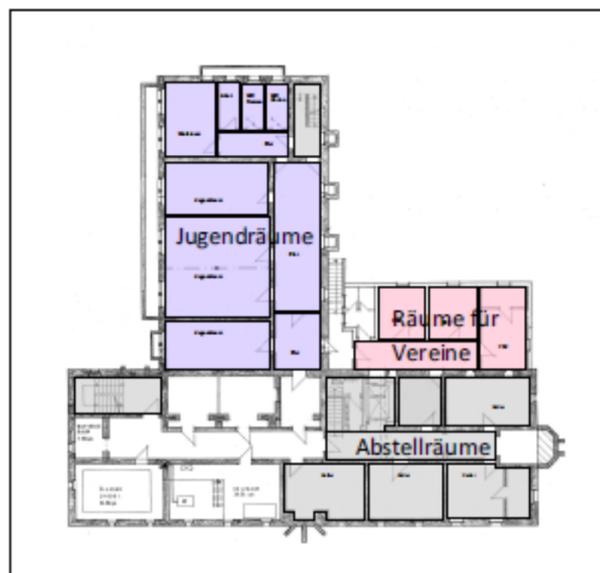


EG (Praxis+Gesundheitsangebot)

- 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)



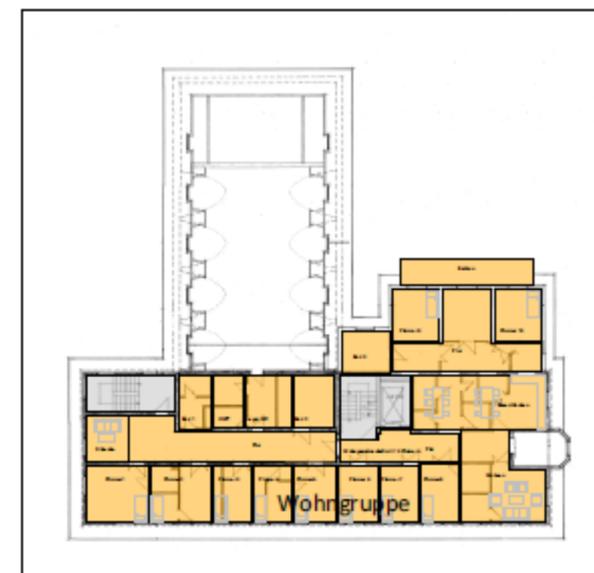
KG

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



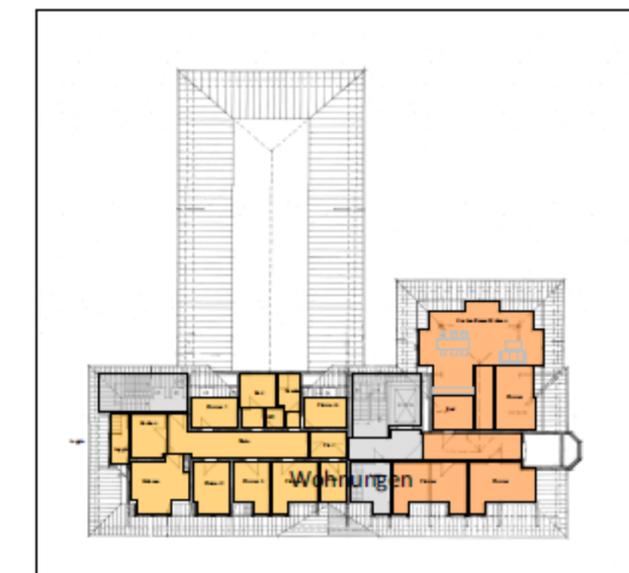
1.OG

- 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



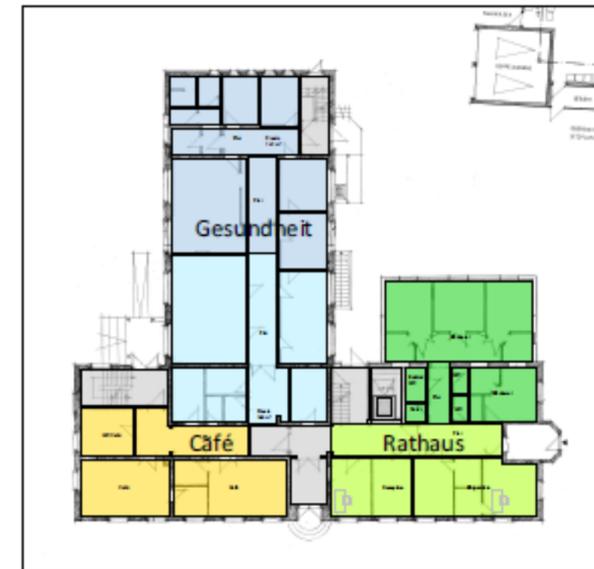
EG (Rathaus+Kindergarten)

- 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)



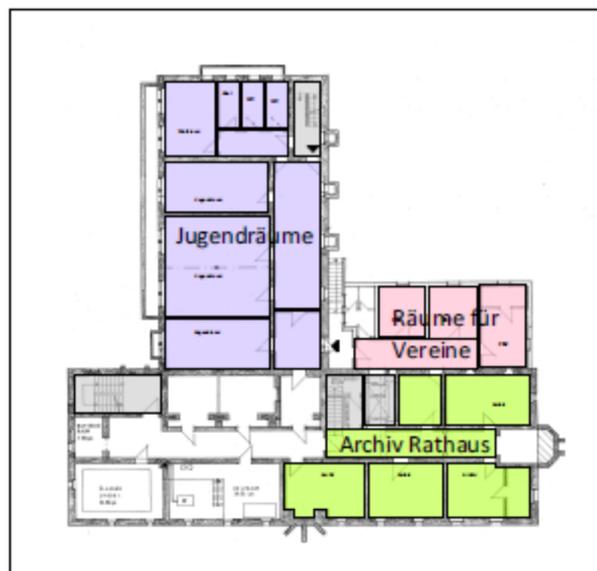
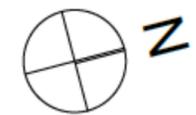
EG (Rathaus+Gesundheitsangebot)

- 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)



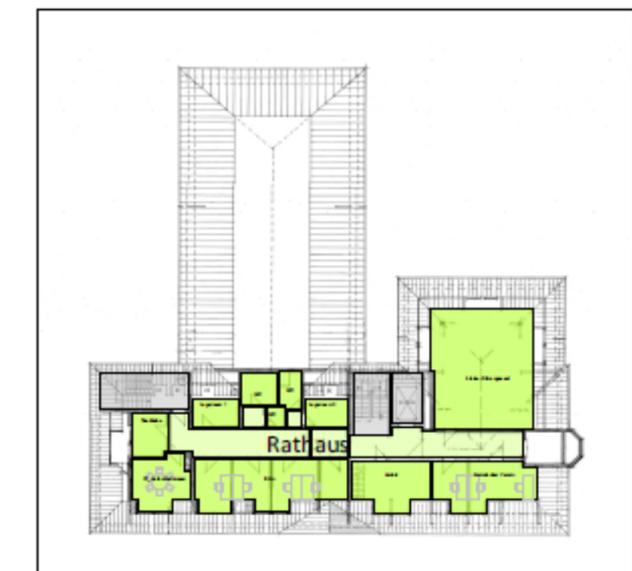
1.OG

- 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

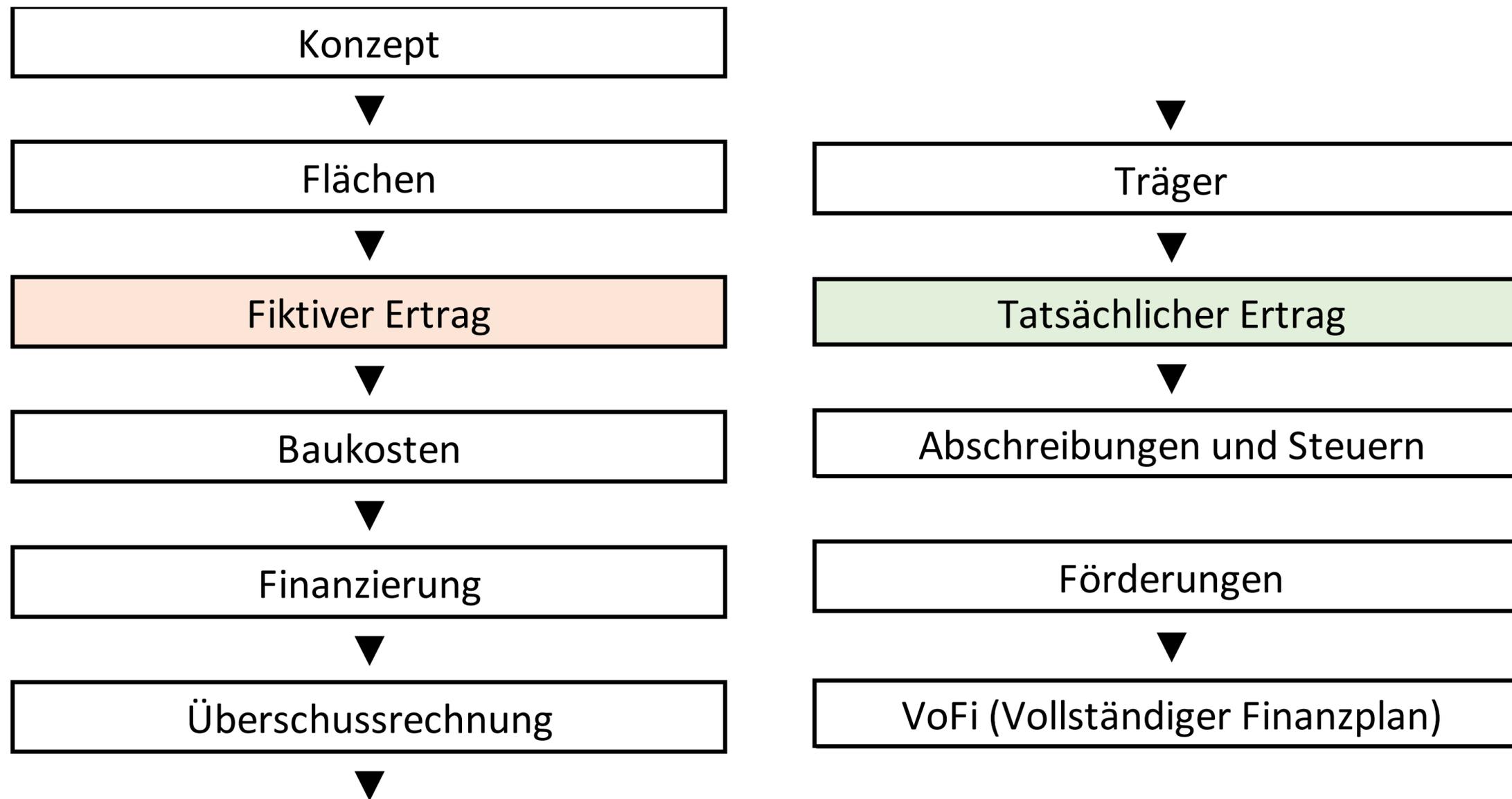
Baukosten

Förderung

Finanzierung



Vorgehen bei der Finanzbetrachtung (1):



Oberkriterium nach § 77 GemO

Projektentwicklung Alter Jakob

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 Sonde € 2,80%)	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 €
- Körperschaftsteuer 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 über Erbbaurechtsvertrag
- Soziale Gestaltung durch Erbbaurechtzins
- Gemeinde behält langfristig Zugriff auf die Liegenschaft

- Aus Perspektive der Kommune: kein fortwährender Verwaltungsaufwand für als Erbbaurechtsgeber
- Aus Perspektive des Erbbaurechtnehmers:
Vorteil: Günstiger Erbbauzins ermöglicht geringen Eigenmittelbedarf
Nachteil: höhere Zinslast bei Kapitalmarktdarlehen

Projektentwicklung Alter Jakob

STÄRKEN vs. SCHWÄCHEN | CHANCEN vs. RISIKEN

Wohnen

STÄRKEN

versus

SCHWÄCHEN

- Sozial gemischtes Wohnkonzept
- Stärkung des Alten- und Nachbarschaftshilfekonzeptes
- Vereinbarkeit von öffentlichen Nutzungen und Wohnkonzept
- Wohnraumschaffung ohne Leerstand zu erzeugen

- Wohnen und Nutzbarkeit Saal konkurrieren (Schallschutz)
- Wohnungen ohne private Außenflächen

Projektentwicklung Alter Jakob

STÄRKEN vs. SCHWÄCHEN | CHANCEN vs. RISIKEN

Wohnen

CHANCEN

versus

RISIKEN

- Innovatives Wohnkonzept mit mit geringem wirtschaftlichem Risiko
- Bürgerbeteiligung verbessert die Chance zur Erzeugung eines sozial belebten "Alten Jakob"

- Nutzungseinschränkungen des Saals erschwert kommerzielle Nutzbarkeit
- Saal könnte auf laufenden Zuschuss angewiesen bleiben

Projektentwicklung Alter Jakob

STÄRKEN vs. SCHWÄCHEN | CHANCEN vs. RISIKEN

Rathaus

STÄRKEN

versus

SCHWÄCHEN

- Geringe Schallschutzproblematik bei abendlicher Saalnutzung
- Hoher LSP-Landeszuschuss möglich (bis zu 51% der Gesamtkosten)
- Barrierefreiheit möglich
- Gute Vereinbarkeit mit weiteren Nutzungen

- Mischnutzung bedingt Möblierungsaufwand
- Wirtschaftlicher Aufwand für Verwaltungstechnik
- Geringe Belebung des Außenbereichs
- Überwiegend Tagnutzung

Projektentwicklung Alter Jakob

STÄRKEN vs. SCHWÄCHEN | CHANCEN vs. RISIKEN

Rathaus

CHANCEN

versus

RISIKEN

- Bildung moderner Verwaltungsstrukturen
- Beste Voraussetzungen für lebendige Saalnutzung
- Mediathek erzeugt Mehrwert
- Einbindung Außenbereich fördert Ortsmitte Schutterwald

- Zusätzliche Personalkosten für Mediatheksbetrieb und öffentliche Saalverwaltung
- Ungeklärte Nachnutzung des bestehenden Rathauses

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!

Bürgerversammlung "Vorstellung Ergebnisse Projektentwicklung Alter Jakob am 09.10.2019" - Protokoll

AZ: 880.29

Ort: Saal Alter St. Jakob

Zeit: 18.00 Uhr bis 20:20 Uhr

Anwesende:

Herr Sutter, Frau Haas, Büro Sutter KG

Bürgermeister Martin Holschuh

Bauamtsleiter Bruno Hahn

Hauptamtsleiter Thomas Feger als Protokollführer

Ca. 150 Zuhörer

Protokoll:

Der Bürgermeister begrüßt die Anwesenden und stellt kurz das Büro Sutter sowie das Thema des heutigen Abends vor. Er erinnert an die Geschichte des alten St. Jakob und zitiert hierzu Passagen aus der Chronik Schutterwalds. Die künftige Nutzung des alten Gebäudes ist ein Prozess, der vor einigen Jahren begonnen hat. Ende 2016 gab es bereits eine Bürgerversammlung in der die Bürger antworten auf die Frage „Welche Nutzung stellen Sie sich künftig im alten St. Jakob vor?“ Liefere konnten. 200 Vorschläge gingen ein. Später wurden diese Vorschläge von einem gegründeten Beirat bezüglich ihrer Vor- und Nachteile aufgearbeitet sowie deren Realisierungs- bzw. Nichtrealisierungsmöglichkeiten beurteilt.

Der Gemeinderat fasste Beschluss, das Gebäude zu kaufen und den Keller weiterhin an Kolping zu vermieten.

Im März 2018 ging das Gebäude an die Gemeinde über.

Im September 2018 wurde das Büro Sutter aus Kirchzarten beauftragt, zwei Nutzungsvarianten zu entwickeln. Danach veranstaltete der Gemeinderat zusammen mit dem Büro Sutter eine Rundfahrt und besichtigte vergleichbare Objekte, die das Büro erfolgreich entwickelt hat.

Heute soll die Projektentwicklung für den Alten Jakob vorgestellt werden.

Herr Sutter bedankt sich für den Auftrag der Gemeinde. Er stellt kurz sein Büro vor und zeigt Fotos von realisierten vergleichbaren Objekten in St. Märgen und Umkirch. In der Folge erläutert er zusammen mit Frau Haas anhand einer umfangreichen Präsentation die Untersuchungsergebnisse und die Zusammenfassung des Zahlenwerks.

Nach der Präsentation können die Anwesenden Fragen stellen.

Ein Bürger: Eine eventuelle Mediathek wäre frühestens im Jahr 2024/25 fertig. Wer braucht dann noch eine Mediathek vor dem Hintergrund der Digitalisierung?

Herr Sutter: Die Ausleitzahlen zum Beispiel in Kirchzarten haben sich innerhalb von zwei Jahren verdoppelt. Schule, Schüler und Bürger schwärmen von der dortigen Mediathek. Diese hat sich zu einem Kommunikationsort entwickelt.

Ein Bürger: Praxisräume können eigentlich nur Ärzte oder Therapeuten nutzen, die schon in Schutterwald sind. D.h. es würde Leerstand erzeugt. Wird die Chance gesehen, dass auch neue Ärzte oder Therapeuten nach Schutterwald kommen?

Herr Sutter: Diese Chancen gibt es. Der Trend der Zeit sind Gemeinschaftspraxen mit mehreren Ärzten bzw. Therapeuten. Viele kleinere Arztpraxen sind nicht barrierefrei, weil sie in Wohnungen o.ä. untergebracht sind.

Ein Bürger: Ein Kindergarten im Alten Jakob ist fast unmöglich. Dieser würde zu Ärger mit den anderen Nutzern/Bewohnern führen. Die Kosten für den Kindergarten liegen bei über 3 Millionen €. Ein Ausbau des bestehenden Kindergartens St. Jakob würde weniger Kosten. Das jetzige Rathaus funktioniert recht gut. Barrierefreiheit ist auch dort machbar. Ich sehe nicht ein, für ein neues Rathaus 6 Millionen zu investieren. Man sollte lieber im bestehenden Rathaus investieren. Dies wäre kostengünstiger.

Herr Sutter: In bestehenden Projekten funktioniert Kindergarten und z.B. Demenzwohngruppe und Wohnungen für Familien. Beide befruchten sich.

Sie müssen sich überlegen, was Sie sich für Schutterwald wünschen. Wir zeigen Möglichkeiten auf, aber Sie müssen sich entscheiden, was Sie wollen. Hierbei haben Sie meiner Ansicht nach gewaltig „Luft nach oben“. Sie müssen sich engagieren.

Ein Bürger: Ich kritisiere, dass es bisher keine Aufstellung der vor 2 Jahren geäußerten Wünsche gab. Davon hat man nie mehr was gehört. Dies finde ich schade. Die Bürgerbeteiligung wird als „Farce“ empfunden.

Bürgermeister: Der Prozess und die Arbeit des Beirats ist einsehbar im Ratsinformationssystem.

Ein Vertreter der katholischen Verrechnungsstelle: Ich bin Vertreter der katholischen Kirchengemeinde für deren Kindergärten. Wir haben uns hierzu viele Gedanken gemacht. Im Kindergarten-bereich hat sich in den letzten Jahren sehr viel entwickelt insbesondere bezüglich der Anforderungen an die Räume. Besonders bei den unter 3-jährigen Kindern. Hier gilt es, Essen, Schlafen, Wickeln und anderes zu berücksichtigen. Pädagogisch äußerst sinnvoll ist es, die unter- und über 3-jährigen Kinder zusammen in einem Haus zu betreuen. Für den Kindergarten St. Jakob wäre es allenfalls vorstellbar, im Alten Jakob 3 Gruppen (zwei U3 und eine Ü3) zu realisieren.

Herr Sutter: Dies wäre möglich. Man muss aber abwägen, ob es dann noch eine sinnvolle Gesamtlösung gibt.

Herr Sutter: Der Bürgerprozess hat die wirtschaftlichen Auswirkungen nicht untersucht. Wir erden nun diesen Prozess. Dabei sollte aber das Miteinander im Mittelpunkt stehen. Das Bauen von Luftschlössern macht meiner Ansicht nach keinen Sinn.

Eine Kindergartenleiterin: Ich bin Leiterin des Kindergartens St. Jakob. Wir wünschen uns die Unterbringung aller Kinder unter einem Dach. Die Kleinen lernen von den Großen. Die Teams arbeiten Hand in Hand. Wir merken jetzt mit dem Container für die U3 Kinder, dass dies schwierig ist. Je weiter Teile der Einrichtung auseinanderliegen, umso schwieriger wird die Arbeit. Im bestehenden Kindergarten stehen dringende Sanierungen an. Ich halte deshalb eine Erweiterung des bestehenden Kindergartens für sinnvoller.

Ein Bürger: Wir sind aufgefordert, uns aktiv am Prozess zu beteiligen. Heute haben wir sehr viel Informationen bekommen. Der Vortrag war fantastisch. Wie soll dieses Thema in Zukunft bürgernah weiterverfolgt werden? Wie können Bürger im weiteren Prozess beteiligt werden?

Bürgermeister: Ich weise Sie drauf hin, dass der Gemeinderat als gewählter Vertreter der Bürger legitimiert ist, Entscheidungen für die Bürger zu treffen.

Ein Bürger: Vor 2 Jahren wurde von den Bürgern viel eingebracht. Vieles davon ist nicht realisierbar. Jetzt nochmals damit anzufangen bringt nichts. Es liegt jetzt in der Hand von Gemeinderat und Bürgermeister, sich zu entscheiden. Die Bürger werden dann entscheiden, wenn es realisiert ist, ob es Ihnen gefällt oder nicht.

Ein Bürger: Wie würde das Interesse an einer Genossenschaft ermittelt? Wie findet man die Leute hierfür? Ich finde diese Variante schön.

Bürgermeister: Ich habe überlegt, heute Abend mit einem Zettel das Interesse an einer Genossenschaft abzufragen. Dies habe ich aber nicht getan, weil ich sonst eine Rüge vom Gemeinderat bekommen hätte, hier die Weichen zu früh zu stellen. Erst muss der Gemeinderat die Sache entscheiden.

Eine Bürgerin: Ich bin verblüfft, von einer Mediathek zu hören. Dies begrüße ich sehr. Es wäre ein Treffpunkt für Kinder, Erwachsene und andere. Es wäre eine Chance, den Ort attraktiver zu machen.

Ein Bürger: Haben Sie schon in einer Kommune Erfahrungen mit dem Thema Genossenschaft sammeln können?

Herr Sutter: Zuerst muss der Gemeinderat entscheiden, dass ein solcher Weg gegangen wird. In einer anderen Gemeinde haben wir kürzlich eine Genossenschaft gegründet. Der Start war mit 7 Personen. Im Anschluss gab es eine große Versammlung nach der am ersten Abend 500.000 € gezeichnet wurden. Ich selbst bin auch Vorstand einer Genossenschaft.

Eine Bürgerin: Ich finde ein Rathaus in einem alten historischen Gebäude schöner als das jetzige Rathaus. Dort könnte man ein Studentenwohnheim anbieten.

Ein Bürger: Meiner Ansicht nach sind 2 Varianten zu kurz gegriffen. Gibt es noch andere Varianten? Was passiert mit dem alten Rathaus? Kann die Gemeinde Vorgaben machen, wie das alte Rathaus sinnvoll zu nutzen wäre? Ich befürchte sonst ein Wohnblock mit Parkproblemen.

Herr Sutter: Mit unserem Ergebnis sind wir nicht so weit weg vom damaligen Ergebnis der Bürgerversammlung. Wir haben versucht, die dort vorgetragene Wünsche weitgehend unterzubringen. Eine Studenten-WG im Alten Jakob wäre eine sehr einfache Lösung. Im Übrigen war unser Auftrag nicht, eine Nutzung des alten Rathauses zu untersuchen. Die Nutzung Rathaus im Alten Jakob würde am wenigsten mit der Saalnutzung konkurrieren.

Ein Bürger: Ich bin für begeistert von den Konzepten. Zunächst sollte jetzt aber der Gemeinderat entscheiden. Angeregt wird, zu fragen, wie das Interesse an einer Genossenschaft unter den heute Anwesenden aussieht.

Bürgermeister: Wer könnte sich ein Engagement in einer Genossenschaft vorstellen? Es melden sich einige Anwesende.

Bürgermeister: Wer braucht hierfür noch mehr Informationen? Es meldet sich ein Zuhörer.

Werner Ritter: Ich bin mehr enttäuscht als begeistert. Heute habe ich wenig Neues erfahren. Vieles passt nicht. Das einzig positive ist das Betreute Wohnen.

Eine Bürgerin: Ich finde eine gemeinschaftliche Nutzung toll. Allerdings fehlt in der Ortsmitte eine Grün-oase zum Beispiel der Außenbereich für den Kindergarten und für die künftigen Bewohner.

Herr Sutter: Dies ist ein allgemeines Manko. Allerdings gibt es Flächen vor dem Alten Jakob und beim Kriegerdenkmal. Man kann dennoch eine relativ große Aufenthaltsqualität erzeugen.

Ein Bürger: Für mich war die Ortsmitte immer beim Rathaus und der Kirche. Wenn das alte Rathaus wegfällt, fehlt die Ortsmitte. Im übrigen kann man nicht immer abreißen, was einem gerade in der aktuellen Zeit nicht gefällt. Das Rathaus ist ein Zeitzeuge.

Ein Bürger: Für mich ist entscheidend, was mit dem alten Rathaus passiert. Sonst steht dort eine Bauruine.

Bürgermeister: Wichtig ist auch die Kostensituation. Es muss auch die Frage geklärt werden, wie viele Büros die Rathausverwaltung zukünftig braucht.

Martin Junker: Mit dieser Fragestellung wäre in Willstätt nie ein neues Rathaus gebaut worden.

Ein Bürger: Jeder hat Wünsche. Man kann nicht allen gerecht werden. Der Alte Jakob ist ein schönes historisches Gebäude. Wie würden Sie, Herr Sutter, entscheiden?

Herr Sutter: Wenn das Gebäude stärker öffentlich genutzt werden soll, muss man sich dies genau überlegen. Wenn das Rathaus für die Gemeinde zu teuer wäre, muss sie sich anders entscheiden. Dies ist ein Abwägungsprozess. Wenn es sich die Gemeinde leisten kann, plädiere ich für Rathaus, Mediathek, Kaffee und intensive Saalnutzung. Auch Altenkonzepte sind und werden immer wichtiger. In diesem großen Gebäude ist viel möglich.

Ein Bürger: Wie geht der Prozess weiter?

Bürgermeister: in der nächsten öffentlichen Gemeinderatssitzung am 6.11.19 wird das Thema behandelt.

Ein Bürger: Ich kann mir vorstellen, das Gebäude für alte Leute zu verwenden. Wohnen und Saalnutzung kann ich mir aber nicht vorstellen. Bei Wohnnutzung darf die Saalnutzung nur ganz eingeschränkt möglich sein.

Herr Sutter: Diese Problematik stellt sich bei allen Bürgerhäusern. Im Falle des Alten Jakob ist der Saal aber schalltechnisch gut abgeschottet, weil er einen separaten Gebäudeteil darstellt. Veranstaltungen sind dennoch eingeschränkt bezüglich der zeitlichen Dauer und des Aufenthalts der Besucher im Außenbereich. In anderen Bürgerhäusern beginnen Veranstaltungen früh und enden spätestens um 22:00 Uhr.

Eine Bürgerin: Ich bin in einer Narrenzunft. Ein Ende um 22:00 Uhr ist viel zu früh. Ein Veranstaltungsende ist üblicherweise erst um 1:00 bis 2:00 Uhr.

Ein Bürger: Haben Sie Folgekosten berechnet?

Herr Sutter: Ja. Es wurden Instandhaltungsrücklagen berücksichtigt, mit denen das Gebäude in sehr gutem Zustand gehalten werden könnte.

Eine Bürgerin: Was passiert mit den jetzigen Martinskeller? Könnten dessen Nutzungen in den Saal verlegt werden?

Bürgermeister: Das hängt davon ab, was mit dem bestehenden Kindergarten passiert. Bisher werden private Nutzungen in öffentlichen Räumen nicht erlaubt. Eine Änderung müsste der Gemeinderat entscheiden.

Nachdem es keine Fragen mehr gibt, bedankt sich der Bürgermeister für die anregende Diskussion. Es hat sich wieder gezeigt, dass der Saal den Schutterwäldern sehr wichtig ist. Er selbst freut sich auf die weiteren Diskussionen und lädt bereits heute für die Gemeinderatssitzung am 6.11.2019 ein.

Schutterwald, den 09.10.2019

Thomas Feger, Hauptamtsleiter

Sitzung des Gemeinderats am 06.11.2019

**Tagesordnungspunkt-Nr. 3.
öffentlich**

**DS-Nr.: GR-092/2019
Beschluss-Nr.: GR/178**

**Alter Jakob
- Weitere Prüfaufträge sowie weitere Vorgehensweise**

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Das Büro Sutter wird damit beauftragt, die Kosten für Sanierung / Erweiterung des bestehenden Rathauses aufzuarbeiten.
2. Der Gemeinderat beschließt ggf. weitere Varianten zur Aufarbeitung durch das Büro Sutter.

Abstimmungsergebnis:

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung unter Ziffer 1 wird einstimmig zugestimmt.

**Sachverhalt/Begründung:
Projektentwicklung**

In der Gemeinderatssitzung am 25.09.2019 stellte das Büro Sutter erstmals die Projektentwicklung für den Alten Jakob vor. Die Präsentation ist nochmals als **Anlage** beigelegt.

Aus den Ergebnissen der Bürgerversammlung vom 29.11.2016 sowie der Arbeit des Beirats entwickelte das Büro folgende Leitlinien:

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

Zwei Konzepte wurden im Detail untersucht: Wohnen und „Neues“ Rathaus, jeweils begleitet durch weitere Nutzungen wie Café, Mediathek, Kindergarten und gesundheitliche Praxen. Insgesamt entstanden sechs Optionen, die auch im Hinblick auf Erträge, Baukosten, Förderung und Finanzierung betrachtet wurden.

Am 09.10.2019 wurden die Bürger in einer Bürgerversammlung informiert. Dabei wurde einmal mehr deutlich, dass jede der Varianten mit Vorteilen, aber eben auch mit Nachteilen verbunden ist. Das Protokoll der Bürgerversammlung ist als **Anlage** beigelegt.

Weitere Vorgehensweise

Die Frage ist nun, wie weiter vorgegangen wird, um Entscheidungen zu treffen.

Die Variante Rathaus ist die teuerste und damit die weit reichenste. Daher sollte aus Sicht der Verwaltung zunächst über dieses Konzept abgestimmt werden. Für eine Entscheidung über die Nutzungsvariante fehlt jedoch aus Sicht der Verwaltung noch ein Wert: die in den nächsten Jahren anstehenden Kosten der Sanierung / Erweiterung des bestehenden Rathauses. Bekannt sind bereits Kosten, um die Barrierefreiheit herzustellen (Aufzug). Eine Gesamtaufstellung fehlt. Diese gilt es zu erstellen.

Die Variante „Neues“ Rathaus schafft acht neue Arbeitsplätze. Daher sollte diese Aufstellung auch eine Erweiterung des bestehenden Rathauses vorsehen, um Vergleichbarkeit mit der Variante „Neues“ Rathaus herzustellen.

Natürlich kann die Frage aufgeworfen werden, ob diese acht Arbeitsplätze überhaupt notwendig sind. Diese Frage gleicht jedoch einem Blick in die Glaskugel. Zu beobachten ist, dass immer mehr Aufgaben auf die Kommunen verlagert werden. Als Beispiele können der Bereich Flüchtlinge oder der neue Messtellenzweig bei den Werken genannt werden.

Die Frage ist, ob neue Organisations- und Arbeitsformen wie „Home-Office“ oder die zunehmende Digitalisierung für eine Erleichterung sorgen.

Vorgeschlagen wird, das Büro Sutter zu beauftragen, die Aufstellung zu erstellen. Damit ist einmal die Neutralität gegeben, zum anderen aber auch die Vergleichbarkeit der Zahlen garantiert.

Das Büro Sutter erläuterte sowohl in der Gemeinderatssitzung als auch in der Bürgerversammlung, dass die vorgestellten Nutzungen lediglich Optionen für Nutzungen sind. Aus den Reihen der Bürgerschaft wurden bei der Bürgerversammlung am 29.11.2016 über 200 Ideen und Anregungen gegeben. Weitere Anregungen gingen im Verlauf des Prozesses ein. Der Beirat arbeitete die Vor- und die Nachteile der bis zur letzten Sitzung des Beirats eingegangenen Vorschläge auf und fasste Empfehlungsbeschlüsse. Das Büro Sutter arbeitete seine Konzepte auf der Grundlage der Anregungen und Ideen und der Bürgerbeteiligung auf. Ein großer Teil wurde berücksichtigt, aber naturgemäß eben nicht alle. Sofern aus den Reihen des Gemeinderats der Wunsch besteht, eine Variante gesondert nochmals aufzuarbeiten, sollte dies artikuliert werden. Der Auftrag zur Projektentwicklung an das Büro Sutter sieht diese Option ausdrücklich vor. Die Ausarbeitung jeder Variante kostet gemäß Angebot vom 14.09.2018 3.500,- € netto

Protokollergänzung:

Der Vorsitzende begrüßt Frau Haas und Herrn Sutter. Im Anschluss verdeutlicht er, dass die Rathaus-Variante die weitestgehende ist, weil diese am teuersten würde. Hierzu fehlen aber noch Informationen. Er schlägt deshalb vor, diese Variante vom Büro Sutter aufarbeiten zu lassen. Kosten in Höhe von 3000 € zuzüglich Mehrwertsteuer würden anfallen.

Gemeinderätin Jung fragt, was die laufenden Kosten im jetzigen Rathaus und eines Rathauses im alten St. Jakob wären. Trotz Rathaus sollte im alten St. Jakob Wohnraum möglich sein, falls die 8 zusätzlichen Büros nicht notwendig würden.

Laut Herrn Sutter hat das Rathaus jetzt eine Fläche von ca. 1600 m². Im Alten Jakob stünden hierfür 1845 m² zur Verfügung. Die Mehrfläche könnte mit zusätzlichen Büros überplant werden. Falls man diese nicht benötigen würde, wäre eine andere Nutzung möglich.

Gemeinderat Bindner findet den Auftrag an das Büro Sutter gut. Er hat zu dieser Angelegenheit dem Bürgermeister einen Brief geschrieben und verliest diesen Brief:

„Aus unserer Sicht ist eine Aufarbeitung weiterer Varianten nicht erforderlich. Wir sind damit einverstanden, dass das Büro Sutter die Kosten für Sanierung und Erweiterung des bestehenden Rathauses aufarbeitet.“

Mit dieser Entscheidung intendieren wir gleichzeitig aber auch, dass in den Alten Jakob möglicherweise das Rathaus kommt. Aus diesem Grund ist mir wichtig, dass nicht nur eine Kostenermittlung stattfindet, sondern, dass auch mögliche Nutzungen überlegt werden. Ich denke eine Entscheidung fällt dann sicher leichter. Diese Vorgehensweise wird von der Mehrzahl meiner Fraktion mitgetragen. Unsere Überlegungen dazu: Sollte das Rathaus tatsächlich in den Alten Jakob umziehen, fällt das Konzept „Wohnen“ dort weg. Wir könnten uns durchaus vorstellen, dass dann (seniorengerechte) Wohnungen im jetzigen Rathaus untergebracht werden. Das hat auch den Reiz, dass dort aus unserer Sicht an die Wohnungen mindestens größtenteils Balkone angegliedert werden können. Die Problematik des Denkmalschutzes kommt hier ja nicht zum Tragen. Auch ein Café (statt im Alten Jakob) wäre im Erdgeschoss vorstellbar. Ein attraktiver, teilweise überdachter Außenbereich wäre gegebenenfalls schon vorhanden. Diese Variante würde auch als optimaler Ersatz für die ursprünglich geplanten Seniorenwohnungen beim neuen Pflegeheim dienen. Für uns ist es durchaus denkbar, dass dafür eine Bürgergenossenschaft oder ein Investor in Frage kommt. Dieses Vorhaben müsste dann nicht von der Gemeinde initiiert werden.

Wir beantragen aus diesem Grund die Aufnahme dieser Überlegungen im Auftrag an die Fa. Sutter zu ergänzen.“

Frau Haas verdeutlicht, dass die künftige Nutzung des Rathauses eine eigene Projektentwicklung wäre. Diese Projektentwicklung ist eigentlich nicht vor der Entscheidung zum Alten Jakob notwendig, weil sie sehr viel Zeit in Anspruch nehmen würde.

Der Bürgermeister rät auch hiervon ab. Er rechnet damit, dass der Ausbau des alten St. Jakob 4-5 Jahre brauchen würde. Bis dahin könnten die Rahmenbedingungen wieder völlig verändert sein.

Gemeinderat Bindner findet es schwierig zu begründen, wenn man nicht weiß, was in das jetzige Rathaus kommt.

Laut Herrn Sutter wäre das Gebäude geeignet für gewerbliche Büros, ein Ärztehaus oder anderes. Auch ein Umbau zu Wohnungen wäre möglich, aber sehr teuer, weil sehr starke Eingriffe in die Bausubstanz notwendig wären.

Gemeinderätin Junker erinnert daran, dass der Saal des alten St. Jakob für die Bevölkerung sehr wichtig ist. Die Kombination zwischen Wohnen und Saalnutzung ist schwierig. Deshalb spricht sich ihre Fraktion für die Rathausnutzung aus. Da auf dem Areal neben dem neuen St. Jakob keine altersgerechten Wohnungen realisiert wurden, erfolgt nun der Vorschlag, solche im jetzigen Rathaus zu bauen. Sollte dies nicht möglich sein, könnte über ein anderes Gesamtkonzept nachgedacht werden.

Gemeinderat Seigel tut sich schwer mit dem Umzug des Rathauses. Das Rathaus wurde in der Vergangenheit kontinuierlich saniert und erfüllt seine Aufgaben.

Herr Sutter verdeutlicht, dass bei einem Umbau des Rathauses im Bestand keine neuen Auflagen zu befürchten sind. Sollte das Rathaus aber wesentlich erweitert werden, wird es zu ganz neuen baurechtlichen Forderungen kommen wie zum Beispiel der Barrierefreiheit, dem Brandschutz und anderem.

Gemeinderat A. Beathalter spricht sich dafür aus, die Projektentwicklung später zu machen.

Gemeinderat Preukschas findet, der Gemeinderat ist gut informiert, der Auftrag an Sutter ist okay und es sollten nun zeitnah Entscheidungen getroffen werden.

Gemeinderätin Jung stimmt dem zu. Man darf sich nicht verzetteln.

Auf Nachfrage des Bürgermeisters, ob der Gemeinderat gem. Ziffer 2 des Beschlussvorschlags weitere Varianten durch das Büro Sutter geprüft haben möchte, erklärt Herr Bindner, derzeit keinen Bedarf zu haben. Sollte allerdings die Variante Rathaus abgelehnt werden, sieht er durchaus Bedarf. Bei der Variante „Wohnen“ sieht er große Konflikte mit der Saalnutzung.