

Beschlussvorlage



AZ: 022.31;
615.21;
623.22;
880.29
Amt: Bauamt
Bearbeiter: Herr Hahn
Datum: 09.01.2020
DS-Nr.: GR-009/2020
Gesehen:

Sitzung des Gemeinderats am 22.01.2020

Alter Jakob - Künftige Nutzung

Gremium / Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Beratungszweck	Sitzung am	TOP-Nr.
Gemeinderat	öffentlich	Beschlussfassung	22.01.2020	8.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Die Variante Wohnen wird weiterverfolgt.
2. Das Café wird weiter in den Planungen berücksichtigt.
3. Die Erweiterung Mediathek wird nicht weiter in den Planungen berücksichtigt.

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten der Maßnahmen	Veranschlagung im Investitionsplan	über- / außerplanmäßige Auszahlung	Produktkonto
Siehe Projektentwicklung Büro Sutter bzw. diese Vorlage	€	€	

Sachverhalt/Begründung:

In der Gemeinderatssitzung am 25.09.2019 stellte das Büro Sutter erstmals die Projektentwicklung für den Alten Jakob vor. Die Präsentation ist als Tischvorlage den Beratungsunterlagen der Sitzung vom 25.09.2019 und als Anlage den Beratungsunterlagen der Sitzung vom 06.11.2019 beigelegt gewesen.

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 ebenfalls den Beratungsunterlagen der Sitzung vom 06.11.2019 beigelegt gewesen.

Nutzung als Rathaus

Die Variante Rathaus ist die teuerste und damit die weitreichendste. Daher sollte aus Sicht der Verwaltung zunächst über dieses Konzept abgestimmt werden. Findet das Konzept die erforderliche Mehrheit, erübrigt sich eine Abstimmung über die Variante Wohnen. Für eine Entscheidung über die Nutzungsvariante fehlte bislang noch der Wert der anstehenden Kosten der Sanierung / Erweiterung des bestehenden Rathauses. Die Variante „Neues“ Rathaus schafft zudem acht zusätzliche Arbeitsplätze (Räume). Daher sollte diese Aufstellung auch eine entsprechende Erweiterung des bestehenden Rathauses vorsehen, um Vergleichbarkeit mit der Variante „Neues“ Rathaus herzustellen.

Das Büro Sutter wurde beauftragt, die Aufstellung zu erstellen. Sie ist als **Anlage** beigelegt. Die Aufstellung des Büro Sutter basiert auf einer Kostenaufstellung der Steg Stadtentwicklung, die ebenfalls als **Anlage** beigelegt ist.

Die Verwaltung hat ihrerseits die Kosten und die Aufstellung des Büro Sutter kritisch hinterfragt und eine Minimalvariante entwickelt. Nach einem Gespräch des Ortsbaumeisters mit dem Kreisbaumeister könnte beispielsweise auf eine Einhausung des Treppenhauses verzichtet werden. Bis zu fünf Arbeitsplätze (Räume) könnten noch durch Umorganisation im bestehenden Rathaus untergebracht werden.

- 2. OG Bauamt drei zusätzliche Büros (Archiv Bauamt wird in den Keller verlegt, das Zimmer vom Kanalaufseher des Abwasserverbandes wird geteilt und das Zimmer Verbandsingenieur Hochwasserschutz künftig von der Gemeinde genutzt)
- EG zwei zusätzliche Büros (gefangenes Büro mit Zugang nur durch andere Büros anschl. an Rechnungsamt und Standesamt, bisheriges Kopierzimmer durch Schaffung eines neuen Raums beim Zugang zur Kasse).

Natürlich kann die Frage aufgeworfen werden, ob diese fünf Arbeitsplätze oder später einmal gar acht Arbeitsplätze überhaupt notwendig sind. Nach wie vor gleicht diese Frage einem Blick in die Glaskugel. Zu beobachten ist, dass immer mehr Aufgaben auf die Kommunen verlagert werden. Als Beispiele können der Bereich Flüchtlinge, die Anwendung von § 2b bei der Umsatzsteuer oder der neue Messstellenzweig bei den Werken genannt werden.

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

Für eine Nutzung als Rathaus spricht:

- Geringe Schallschutzproblematik bei abendlicher Saalnutzung
- Hoher LSP-Landeszuschuss möglich (bis zu 51% der Gesamtkosten)
- Barrierefreiheit möglich
- Gute Vereinbarkeit mit weiteren Nutzungen
- Bildung moderner Verwaltungsstrukturen
- Beste Voraussetzungen für lebendige Saalnutzung
- Einbindung Außenbereich fördert Ortsmitte von Schutterwald

Gegen die Nutzung als Rathaus spricht:

- Mischnutzung bedingt Möblieraufwand
- Wirtschaftlicher Aufwand für Verwaltungstechnik
- Geringe Belegung des Außenbereichs
- Überwiegend Tagnutzung
- Ungeklärte Nachnutzung des bestehenden Rathauses

(siehe Präsentation des Büro Sutter bei der Bürgerversammlung Folie 52f.)

Aus Sicht der Verwaltung sprechen die Kosten und die Tatsache, dass mit dem bestehenden Rathaus ein funktionales Gebäude bereits zur Verfügung steht, gegen diese Variante. Vor allem aber wird in dieser Variante kein echter „Mehrwert“ von den Nutzungen her für die Gemeinde gesehen.

Allerdings könnten aller Voraussicht nach erhebliche Zuschussmöglichkeiten aus- und abgeschöpft und für die Gemeinde eingesetzt werden. Die Fördermöglichkeit im Rahmen der Ortskernsanierung liegt bei 88% der förderfähigen Kosten. Davon trägt das Land 60%, so dass knapp über 50% der förderfähigen Kosten durch das Land finanziert würde. (siehe Präsentation des Büro Sutter bei der Bürgerversammlung Folie 42f.)

Frau Haas und Herr Sutter werden in der Sitzung für Rückfragen zu der Aufstellung, aber auch noch einmal insgesamt zu der Projektentwicklung zur Verfügung stehen.

Nutzung für Wohnen

Das Büro Sutter erläuterte, dass mit der Variante Wohnen mehrere Aspekte gemeint sind: einmal geht es um die Realisierung von kleineren Wohneinheiten, zum anderen aber auch von Wohngruppenkonzepten.

Der Gemeinderat stellte bereits 2012 die Vision in den Raum, ein umfassendes Altenhilfekonzept zu verwirklichen. Mit dem Pflegeheim und der Tagespflege wurden erste Bausteine umgesetzt. Aber nach wie vor fehlt der Bereich barrierefreies Wohnen oder eben ergänzende Wohngruppenformen. Gerade der Alte Jakob war hierfür immer wieder im Gespräch.

Auf Grund der Vorgaben des Denkmalschutzes sind im Bereich des Haupttraktes Balkone allenfalls im rückwärtigen Bereich möglich.

Für die Variante Wohnen spricht:

- Stärkung des Alten- und Nachbarschaftshilfekonzeptes
- Vereinbarkeit von öffentlichen Nutzungen und Wohnkonzept
- Wohnraumschaffung ohne Leerstand zu erzeugen
- Innovatives Wohnkonzept mit geringem wirtschaftlichem Risiko

- Bürgerbeteiligung verbessert die Chance zur Erzeugung eines sozial belebten "Alten Jakob"

Gegen die Variante Wohnen spricht:

- Wohnen und Nutzbarkeit Saal konkurrieren (Schallschutz)
- Wohnungen ohne private Außenflächen
- Nutzungseinschränkungen des Saals erschwert kommerzielle Nutzbarkeit
- Saal könnte auf laufenden Zuschuss angewiesen sein

(siehe Präsentation des Büro Sutter bei der Bürgerversammlung Folie 50f.)

Dadurch, dass Balkone nur im rückwärtigen Bereich realisiert werden können, leidet die Attraktivität einer nicht unerheblichen Anzahl an Wohnungen. Die Frage ist aber dennoch, wie groß die Einschränkung ist. Aus Sicht der Verwaltung bietet das Konzept Wohnen dennoch in der Gesamtbetrachtung den größten Mehrwert für die Gemeinde. Das Argument, dass die wohnliche Nutzung im Gebäude den Saal einschränkt, greift nur bedingt. Die Rahmenbedingungen für die Nutzung des Saals werden durch die umliegende Bebauung gesetzt. Vor allen der an- und abfahrende Verkehr wird zu Beeinträchtigungen für das Wohnumfeld führen. Dies gilt aber sowohl für die Variante Rathaus als auch für die Variante Wohnen.

Zur Realisierung dieser Variante kommen laut Projektentwicklung zwei Möglichkeiten in Betracht: eine Genossenschaft oder ein sozialer Investor. Sollte diese Variante gewählt werden, schlägt die Verwaltung vor, zunächst die Möglichkeit zur Gründung einer eigenen Genossenschaft in Schutterwald auszuloten. Sollte diese Möglichkeit nicht umgesetzt werden können, bliebe immer noch die Umsetzung durch einen sozialen Investor.

Kritisch wird durchaus die Tatsache gesehen, dass über 800.000 € der Gemeinde (siehe Folie 42 der Präsentation des Büro Sutter bei der Bürgerversammlung) und über 1,2 Mio. € des Landes für die Genossenschaft oder für einen sozialen Investor bereit gestellt werden müssten, um diese Variante zu realisieren. Eine Reduzierung der Gemeindemittel führt unweigerlich auch zu einer Reduzierung der Landesmittel. Ohne bzw. durch den Einsatz von weniger Sanierungsmitteln steigen die Kosten für künftige Mieter.

Über einen Verkauf des Gebäudes könnten wieder Mittel Erlöst werden. Allerdings hat sich die Gemeinde im Kaufvertrag mit dem Sozialwerk verpflichtet, bei einem etwaigen Gewinn bei der Veräußerung des Alten Jakob bis 31.12.2023 die Hälfte an das Sozialwerk bzw. dessen Rechtsnachfolger abzuführen.

Prüfung weiterer Varianten

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 des Gemeinderats wurde bereits in der Gemeinderatssitzung am 06.11.2019 angesprochen, dass, sollte die Variante Rathaus nicht zum Zuge kommen, der Wunsch besteht, eine oder mehrere neue Varianten gesondert aus- und aufarbeiten zu lassen. Der Auftrag zur Projektentwicklung an das Büro Sutter sieht diese Option ausdrücklich vor. Die Ausarbeitung jeder neuen Variante kostet gemäß Angebot vom 14.09.2018 3.500,- € netto.

Ergänzungen

Die vorgelegte Projektentwicklung sieht ferner ein Café im Erdgeschoss vor. Als weitere Nutzungen sind optional Teile des Kindergartens, Praxen (für Ärzte oder Physiotherapie) oder eine Mediathek vorgesehen.

Café

Als ein wesentliches und zentrales Element ist sowohl bei der Nutzung als Rathaus als auch bei der Variante Wohnen die Realisierung eines Cafés vorgesehen. Dieses Café kann aus Sicht der Verwaltung zu einer Belebung des Umfeldes beitragen. Daher sollte diese Idee weiterverfolgt werden.

Kindergarten

Der Bedarf für eine Nutzung eines Teils des Erdgeschosses als Kindergarten wird derzeit nicht mehr gesehen. Mit der Entscheidung, den Kindergarten St. Jakob entsprechend der von Architektin Morschek vorgelegten Pläne zu erweitern, sind nach heutigem Stand alle Kinder versorgt. Sollten sich neue Erkenntnisse ergeben, müsste über den Sachverhalt erneut beraten werden. Die grundsätzlichen Probleme, die mit einer Kindergartennutzung einhergehen (Anbindung an das Außengelände, Höhenunterschied zwischen Gruppenräumen und Außengelände), bestehen weiterhin.

Arztpraxen

Die Einbindung von einer oder mehreren Praxen kann untertags auch zu einer Belebung des Areals führen. Allerdings sind momentan alle Physiotherapiepraxen im Ort versorgt. Dies gilt auch für die meisten Ärzte im Ort. Eine Praxis hat Interesse bekundet.

Die Frage ist, ob die Gemeinde mit einem entsprechenden Angebot in den privaten Grundstücksmarkt eingreifen möchte.

Die zentrale Lage, die Tatsache, dass Parkplätze im Umfeld zur Verfügung stehen, spricht zunächst einmal dafür. Allerdings gibt es auch kritische Stimmen, die an die Verwaltung herangetragen wurden. Diese verweisen darauf, dass insbesondere im Hinblick auf das geplante Café die Privatsphäre der Patienten beeinträchtigt sein könnte.

Die Nutzung als Praxis verbessert grundsätzlich die wirtschaftliche Situation des Gebäudes, da zusätzliche Mieteinnahmen realisiert werden können.

Mediathek

Die Gemeinde verfügt bislang über eine Bücherei. Eine Mediathek würde dieses vorhandene Angebot nochmals ausbauen und um mediale Angebote ergänzen.

Eine zentral gelegene Mediathek mit einem breit aufgestellten medialen Angebot kann die Gemeinde bereichern. Sie schafft eine Atmosphäre zum Wohl fühlen und einen Ort für Begegnungen.

Mit einer Realisierung gehen aber auch hohe Kosten einher. In den bisherigen Aufstellungen wurden lediglich die Baukosten erwähnt. Die Verwaltung weist darauf hin, dass diese Baukosten jedoch eher den kleineren Teil der Kosten darstellen. Soll eine Mediathek den

entsprechenden Mehrwert liefern, muss sie auch über entsprechende Öffnungszeiten verfügen. Hierfür ist wiederum Personal notwendig. Eine Betreuung durch ehrenamtliche Kräfte ist nicht ersichtlich, da es eine entsprechende Initiative in Schutterwald nicht gibt. Es wird von drei Vollzeitstellen und Kosten in der Größenordnung von 100.000 € und mehr pro Jahr ausgegangen.

Sollte diese Variante gewählt werden, müsste zwingend auf der Einnahmeseite für eine entsprechende Gegenfinanzierung gesorgt werden. Damit wäre eine Erhöhung der Gewerbesteuer um 10% Punkte unumgänglich.

Die Verwaltung sieht die Mediathek angesichts der Kosten kritisch. Die Stadt Offenburg bietet in ca. 30 Minuten mit dem Fahrrad oder 15 Auto-Fahrminuten in ihrer Bücherei ein umfangreiches Angebot an. Auch der Standort wird hinterfragt. Grundsätzlich wäre aus Sicht der Verwaltung eine Platzierung bei der Schule im Hinblick auf die Nutzung förderlicher.

Vereinsräume im EG unterhalb des Saals?

Die Verwaltung regt an, über eine öffentliche Nutzung des Bereichs im Erdgeschoss unterhalb des Saals nachzudenken. Zwei Narrenvereine bekundeten Interesse an Vereinsräumlichkeiten, ein Verein hätte gerne mehr Raum für die Lagerung seiner Trachten und ein weiterer Verein sprach vor und erklärte, dass es in Schutterwald schwierig sei, Vorstandssitzungen abzuhalten, da das gastronomische Angebot mit Nebenräumen zum ungestörten Tagen nicht mehr vorhanden sei. Ein weiterer Verein bekundete bereits sehr früh Interesse an Ausstellungsräumen.

Die Vereine sind eine tragende Stütze und wesentliche Säule im Gemeindeleben. Daher sollte die Gemeinde ihr Möglichstes tun, um diesen Vereinen gute Voraussetzungen und Rahmenbedingungen zu schaffen - Möglichkeiten, die einer möglichst großen Anzahl von Ehrenamtlichen und Vereinen und Institutionen zu Gute kommen.

Im Erdgeschoss unter dem Saal könnte eine entsprechende Nutzung mit Büros und Räumen genutzt werden. Zudem könnte so auch die Anregung aus den Reihen des Gemeinderats aufgegriffen werden, für bestimmte Gegebenheiten und größere Versammlungen (Vereine oder privat) Begegnungsmöglichkeiten zu schaffen, die durch das Café mitgenutzt werden.

Untergeschoss

- Kolpingsfamilie

Die Räumlichkeiten im Untergeschoss sind an die Kolpingsfamilie Schutterwald vermietet. Die Organisation hat über 250 Mitglieder, darunter viele Jugendliche unter 18 Jahren. Die Jugendarbeit unterstützt junge Menschen dabei, durch eine sinnvolle Freizeitgestaltung und das Erleben von Gemeinschaft soziales Engagement zu erlernen und eine eigene Persönlichkeit herauszubilden. Dafür werden Gruppenstunden, Zeltlager, Hüttenwochenenden, Gruppenleiterschulungen und weitere Aktivitäten angeboten. Um das Jugendangebot weiter aufrecht zu erhalten, sind entsprechende Räumlichkeiten notwendig. Diese sind im Keller des Alten Jakob vorhanden und werden seit vielen Jahren von der Kolpingsfamilie genutzt. Daher sollte aus Sicht der Verwaltung an dieser Konstellation auch nichts geändert werden.

- Sonstige Räume

Die Nutzung der sonstigen Räume im Keller ist abhängig von der Nutzung. Im Falle der Nutzung als Rathaus sind hier unter anderem Archiv und Lageräume für Vereine, im Falle

der Variante Wohnen Kellerräume für die Wohnungen vorgesehen. Daneben werden Räume für Heizung und Technik benötigt.

Saal

Die Sicherung des Saals für eine gemeinschaftliche Nutzung war eine der Leitlinien der Projektentwicklung des Büro Sutter. Der größte Teil der Wortmeldungen und Anregungen der Bürger im Zuge der Bürgerversammlung 2016 beschäftigte sich mit dem Saal. Auch bei der Bürgerversammlung, bei der die Ergebnisse der Projektentwicklung vorgestellt wurde, wurde aus den Reihen der Bevölkerung keine Kritik im Hinblick auf den Saal geäußert.

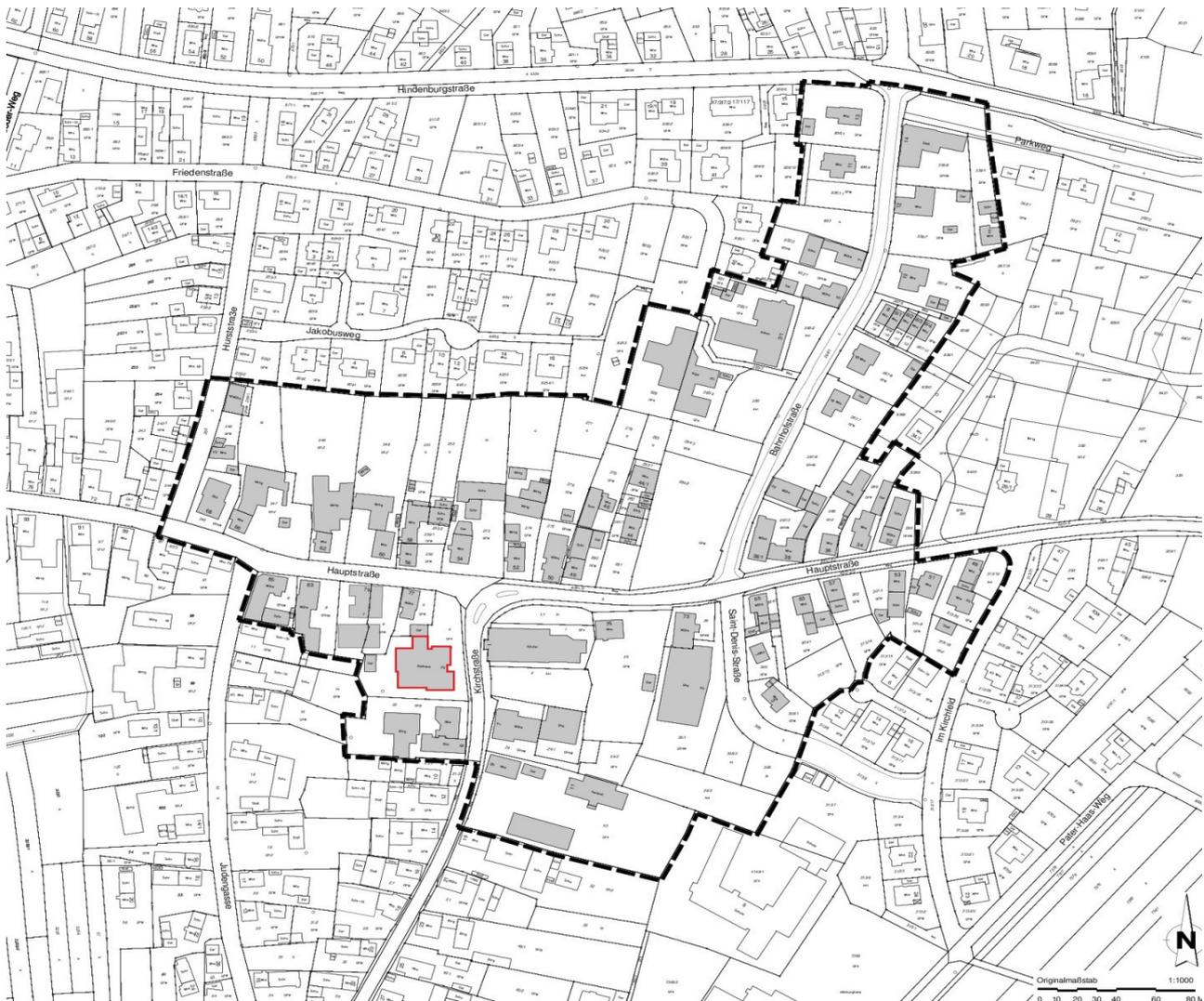
Zweifellos gehen mit der Sanierung des Saals für eine öffentliche Nutzung hohe Kosten einher. Im Zuge der Sanierung sind aber hohe Fördermöglichkeiten gegeben.

Fazit

Die Gemeinde erhielt vom Büro Sutter zwei gute Varianten vorgelegt. Welche letztlich zum Zug kommt, hängt von der Gewichtung der Argumente und letztlich von der Entscheidung des Gemeinderats ab.

Erneuerungsverfahren Schutterwald "Ortsmitte"

Erneuerungserhebung Kirchstraße 2



ERNEUERUNGSERHEBUNG

Sanierungsgebiet: Schutterwald EDV-Nr.: 83530
 Schutterwald "Ortsmitte"

Gebäude: Kirchstraße 2

Flurstücksnummer: 4

Eigentümer: Gemeinde Schutterwald

Anschrift: Kirchstraße 2 77746 Schutterwald
 Tel. gesch.: 0781 9606-35
 E-Mail: bruno.hahn(@)schutterwald.de

Erhebung: vom 09.08.2018
 durch Herrn Alexander Vojinovic die STEG

Teilnehmer: Herr Steffen Brenner die STEG
 Herr Bruno Hahn Ortsbaumeister

Foto:



Lageplanausschnitt:



Geschoss	Nutzung	Flächen [m ²]	
		Wohnfl.	Nutzfl.
KG	Keller/öffentlich		510
EG	öffentlich		488
OG 1	öffentlich		533
OG 2	öffentlich		305
OG 3	-		
DG 1	-		
DG 2	-		
gesamt:			1836

Eigentümer wünscht:

Modernisierung			
<input checked="" type="checkbox"/>	sofort	<input type="checkbox"/>	Verkauf
<input type="checkbox"/>	keine	<input type="checkbox"/>	Abbruch / Neubau
<input type="checkbox"/>	ungeklärt	<input type="checkbox"/>	Sonstige

Bemerkungen zum Gebäude:

Denkmalschutz	<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/>	nein
Denkmalschutz Prüffall	<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/>	nein
ortsbildprägend	<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/>	nein
ungeklärt	<input type="checkbox"/>	ja		
Architekt empfohlen	<input checked="" type="checkbox"/>	ja		
weitere bautechnische Untersuchungen empf.	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein

Umbauter Raum m ³ :	7.606	m ³
Kosten vergleichbarer Neubau bei 560,- €/m ³	4.259.000	€

Baujahr ca.: 1970
Baualtersklasse: F = 1969 - 1978

Parkierungsflächen: vorhanden

Die Eigentümer werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Maßnahmen, die vor Abschluss einer Vereinbarung über Erneuerungsmaßnahmen (Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen) begonnen werden, nicht förderfähig sind.
 Des Weiteren sind auf eigenes Betreiben der Eigentümer alle für die Durchführung der Maßnahmen notwendigen rechtlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden einzuholen.

Angaben zum Gebäude

- Allgemeines:** Das Rathaus wurde in den 1970er-Jahren im Baustil des sogenannten Brutalismus in Massivbauweise erstellt. Das Gebäude ist demnach von Sichtbeton geprägt, hat viele Ecken und Kanten und einzelne Gebäudeteile mit Flachdach, die sich zu einem Gesamtgebäude zusammenfügen. Die Gebäudeteile sind in verschiedenen Ebenen angeordnet, somit ergibt sich ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss und zwei Obergeschosse, die nicht über die gesamte Grundfläche des Gebäudes verlaufen. Der Hauptzugang zum Rathaus erfolgt unterhalb des großen Sitzungssaals mit seinen schönen Ornamentglasfenstern. Die Fassade des großen Sitzungssaals ist mit Naturstein verblendet, auf deren nördlichem Teil das Gemeindewappen angebracht ist. Das Flachdach des kleinen Sitzungssaals ist begrünt. Über die südliche Hofeinfahrt sind die südlichen und westlichen Parkierungsflächen zu erreichen sowie der westliche Nebeneingang ins Untergeschoss. Am und im Gebäude wurden immer wieder Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen durchgeführt.
- Untergeschoss:** Hier befinden sich die Hausanschlüsse, der Heizraum, Lagerräume, die beiden Archive, der Aufenthaltsraum, die Bücherei und anderweitig genutzte einzelne Räume.
- Erdgeschoss:** Hier befinden sich der Haupteingang, die Rezeption, das Bürgerbüro, die Gemeindekasse und einzelne Büroräume.
- Obergeschoss 1:** Hier befinden sich der große und der kleine Sitzungssaal, das Büro des Bürgermeisters und weitere Büroräume bzw. anderweitig genutzte einzelne Räume.
- Obergeschoss 2:** Hier befinden sich ebenfalls Büroräume und anderweitig genutzte einzelne Räume.

Erläuterungen zur Einstufung der bautechnischen Missstände

Die nachfolgende Einstufung des Erneuerungsbedarfs der einzelnen Bauteile erfolgt anhand eines Ampelsystems.

-  Dieses Zeichen bedeutet, es besteht dringender Erneuerungsbedarf. Diese Bauteile weisen erhebliche Mängel oder Schäden auf, welche als erheblich eingestuft werden. Eine weitere Verzögerung der Sanierung hat schädigende Auswirkungen auf die Bausubstanz oder eine verschlechternde Auswirkung auf den Wohnwert. Die Sanierung des genannten Gewerks/Bauteils steht an oder ist überfällig.

-  Dieses Zeichen bedeutet, es besteht Erneuerungsbedarf. Diese Bauteile weisen vereinzelt Mängel oder Schäden auf, welche nicht als sehr gravierend eingestuft werden. Die Sanierung steht jedoch demnächst an.

-  Dieses Zeichen bedeutet, es besteht kein zwingender Erneuerungsbedarf. Diese Bauteile weisen nur sehr geringe oder keine sichtbaren Mängel oder Schäden auf. Es steht keine direkte Sanierung an.

Bauteil	Beschreibung der bautechnischen Missstände
---------	--

Legende

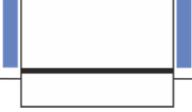
- es besteht dringender Erneuerungsbedarf ◆
- es besteht Erneuerungsbedarf ▲
- es besteht kein zwingender Erneuerungsbedarf ●

<p>Flachdach</p> 	<p>Das Flachdach wurde dem Baualter entsprechend augenscheinlich in Massivbauweise erstellt. Das Dach besteht aus drei Dachteilen. Der genaue Aufbau der Flachdachkonstruktionen ist nicht bekannt. An zwei von drei Dachebenen wurde die Abdichtung inkl. Dämmung bereits erneuert. Das Dach des großen Sitzungssaals ist begrünt. Das genaue Baualter der Abdichtung der dritten (obersten) Dachebene ist nicht bekannt. Die Abdichtung weist altersbedingte Spuren der Verwitterung auf. Die Stöße der einzelnen Schweißbahnen lösen sich stellenweise ab. Somit sind Undichtigkeiten nicht auszuschließen bzw. bereits vorhanden.</p> <p>Das Brüstungselement der Attika wurde in Massivbauweise aus einzelnen Betonfertigteilen erstellt. Die Fugenabdichtung der einzelnen Elemente reißt stellenweise auf und wurde teilweise bereits neu abgedichtet.</p> <p>Es besteht dringender Erneuerungsbedarf.</p> <p>Im Zuge einer Sanierung muss die Flachdachabdichtung der dritten Dachebene inkl. Dämmung erneuert werden. Des Weiteren muss die Attika neu abgedichtet werden. Dies kann mittels einer Metallbekleidung erfolgen.</p>	◆
<p>Geschossdecken</p> 	<p>Die Geschossdecken wurden augenscheinlich in Massivbauweise (Stahlbetondecke) erstellt.</p> <p>Der genaue Aufbau und Zustand der Geschossdecken ist nicht bekannt. Die Massivdecken weisen keine sichtbaren Beschädigungen auf. Dem Baualter entsprechend muss ein ausreichender Trittschallschutz vorhanden sein. Die Decke über dem Eingangsbereich ist nicht bzw. nicht ausreichend von unten gedämmt. Die Gemeinde hat die Erneuerung der Deckenbekleidung angedacht.</p> <p>Es besteht Erneuerungsbedarf.</p> <p>Im Zuge einer Erneuerung der Deckenbekleidung wird empfohlen, die Decke auch energetisch zu ertüchtigen.</p>	▲
<p>Treppenhaus</p> 	<p>Die Treppen wurden in Massivbauweise erstellt.</p> <p>Diese weisen keine nennenswerten bzw. sichtbaren Beschädigungen auf. Ein Aufzug ist nicht vorhanden, demnach ist ein barrierefreier Zugang der einzelnen Geschosse nicht möglich. Die Gemeinde hat den Einbau eines Aufzuges angedacht.</p> <p>Es besteht Erneuerungsbedarf.</p> <p>In Gebäuden der öffentlichen Verwaltung müssen alle öffentlich zugänglichen Räume barrierefrei zugänglich sein.</p>	▲

Bauteil	Beschreibung der bautechnischen Missstände
---------	--

Legende

- es besteht dringender Erneuerungsbedarf ◆
- es besteht Erneuerungsbedarf ▲
- es besteht kein zwingender Erneuerungsbedarf ●

<p>Kellerdecke</p> 	<p>Die Kellerdecke wurde ebenfalls in Massivbauweise als Stahlbetondecke erstellt. Der genaue Aufbau und Zustand der Kellerdecke ist nicht bekannt. Es sind aber keine sichtbaren Beschädigungen festzustellen. Es besteht kein zwingender Erneuerungsbedarf.</p>	●
<p>Kellerwände</p> 	<p>Die Kellerwände wurden augenscheinlich in Massivbauweise erstellt. Der genaue Aufbau der Kellerwände ist nicht bekannt. Dem Bualter entsprechend muss eine Abdichtung vorhanden sein. Die Abdichtung der Kellerwände ist augenscheinlich intakt. Es sind keine nennenswerten Mängel oder Schäden zu erkennen. Es besteht kein zwingender Erneuerungsbedarf.</p>	●
<p>Fassade</p> 	<p>Die Außenwände wurden in Massivbauweise (Sichtbeton) erstellt. Diese sind dem Bualter entsprechend vermutlich mit einer ca. 3 cm bis 4 cm starken Kerndämmung (Polystyrol) versehen. Der genaue Aufbau der Außenwände ist aber nicht bekannt. Die Außenwände weisen keine sichtbaren Beschädigungen auf. Der Anstrich ist augenscheinlich intakt und weist keine nennenswerten Beschädigungen auf. Der große Sitzungssaal ist mit Naturstein verblendet. Der Naturstein weist lediglich leichte altersbedingte Spuren der Verwitterung auf. Das Gebäude besitzt auf seine Gesamtfläche gesehen lediglich kleine Bauteilflächen, die gedämmt werden können. Die Anschlüsse eines Wärmedämmverbundsystems an die einzelnen Baukörper bzw. Bauteile und an die großen Fensterflächen können nur mit einem sehr hohen Kostenaufwand hergestellt werden. Eine energetische Ertüchtigung der Fassade wird demnach wirtschaftlich schwer darzustellen sein. Es besteht kein zwingender Erneuerungsbedarf.</p>	●

Bauteil **Beschreibung der bautechnischen Missstände**

Legende

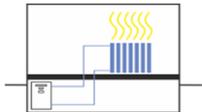
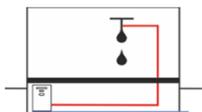
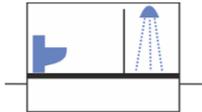
- es besteht dringender Erneuerungsbedarf ◆
- es besteht Erneuerungsbedarf ▲
- es besteht kein zwingender Erneuerungsbedarf ●

<p>Fenster und Fenstertüren</p> 	<p>Im Gebäude sind überwiegend dreifach wärmeschutzverglaste Holzaluminiumfenster verbaut. Die Fenster wurden in den Jahren 2008 bis 2018 sukzessive erneuert. Es sind aber noch alte Fenster und Verglasungen aus unterschiedlichen Baujahren vorhanden.</p> <p>Die Fenster (2008 bis 2018) weisen mit einem U-Wert von ca. 0,94 W/(m²*K) sehr gute energetische Eigenschaften auf.</p> <p>Im großen Sitzungssaal sind noch einfach verglaste Ornamentverglasungen vorhanden. Diese weisen mit einem U-Wert von ca. 4,5 bis 6,2 W/(m²*K) schlechte energetische Eigenschaften auf. Die energetischen Eigenschaften können durch eine zusätzliche Verglasung verbessert bzw. auf einen aktuellen Stand gebracht werden.</p> <p>Im Eingangsbereich und der am Empfang ist zur Belichtung eine Pfostenriegelkonstruktion (Holz) mit überwiegend Festverglasungen verbaut. Eine ausreichende Belüftung ist demnach nicht möglich. Die Verglasungen stammen überwiegend aus dem Baujahr 1999 und befinden sich somit noch auf einem aktuellen Stand. Es können aber noch ältere Verglasungen vorhanden sein. Die Holzpfosten weisen am Fußpunkt sichtbare Beschädigungen (Fäulnis) durch aufsteigende Feuchtigkeit auf. Der Oberflächenschutz der Holzbauteile weist altersbedingte Spuren der Verwitterung auf.</p> <p>Das genaue Baualter der Holzfenster und Verglasungen im Untergeschoss ist nicht bekannt. Hier sind vermutlich noch Isolierverglasungen vorhanden. Diese weisen mit einem U-Wert von ca. 2,6 bis 2,8 W/(m²*K) mäßige energetische Eigenschaften auf. Da die Räume nicht regelmäßig genutzt werden bzw. nur eine untergeordnete Rolle spielen, ist eine Erneuerung wirtschaftlich schwer darzustellen.</p> <p>Es besteht dringender Erneuerungsbedarf.</p> <p>Im Zuge einer Sanierung müssen die Fenster im großen Sitzungssaal erneuert bzw. energetisch ertüchtigt und somit auf einen aktuellen Stand gebracht werden. Des Weiteren wäre es sinnvoll, die Pfostenriegelkonstruktion im Eingangsbereich und am Empfang zu erneuern.</p>	<p style="text-align: right;">◆</p>
<p>Haupt- und Nebeneingangstüren</p> 	<p>Das Türelement mit einfach verglasten Ausschnitten am Haupteingang stammt augenscheinlich noch aus dem Baujahr 1970. Dieses besitzt keine Dichtungsebene und weist mit einem U-Wert von ca. 4,5 bis 6,2 W/(m²*K) schlechte energetische Eigenschaften auf.</p> <p>Das Türelement im Untergeschoss wurde 2018 erneuert und befindet sich somit auf einem aktuellen Stand.</p> <p>Es besteht dringender Erneuerungsbedarf.</p> <p>Im Zuge einer Sanierung muss das Türelement des Haupteingangs gegen ein neues mindestens zweifach wärmeschutzverglastes Türelement ausgetauscht werden.</p>	<p style="text-align: right;">◆</p>

Bauteil **Beschreibung der bautechnischen Missstände**

Legende

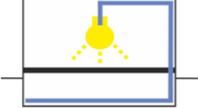
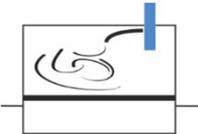
- es besteht dringender Erneuerungsbedarf ◆
- es besteht Erneuerungsbedarf ▲
- es besteht kein zwingender Erneuerungsbedarf ●

<p>Heizungsanlage</p> 	<p>Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels eines Gas-Brennwertkessels des Herstellers Viessmann aus dem Baujahr 2004. Die Wärmeverteilungsleitungen sind augenscheinlich ausreichend gedämmt. Die Heizungspumpen der einzelnen Heizkreise wurden bereits teilweise erneuert. Es sind keine sichtbaren Beschädigungen festzustellen. Das Bürgerbüro verfügt über eine Fußbodenheizung. Der Gesamtzustand der wassergeführten Heizkreise und Heizkörper kann nicht bewertet werden. Diese werden sich in einem dem Baualter entsprechenden Zustand befinden. Es sind keine sichtbaren Beschädigungen festzustellen. Es besteht kein zwingender Erneuerungsbedarf. Die Heizungsanlage befindet sich auf einem aktuellen Stand.</p>	<p style="text-align: center;">●</p>
<p>Trinkwarmwasser</p> 	<p>Die Warmwasserversorgung erfolgt derzeit über Elektroboiler an den jeweiligen Zapfstellen. Dies ist eine ineffiziente Art die Warmwasserversorgung sicherzustellen, spielt aber in einem öffentlichen Gebäude einer eher untergeordnete Rolle. Der Zustand der unter Putz verlegten Warmwasserleitungen kann nicht bewertet werden. Es sind aber keine sichtbaren Beschädigungen festzustellen. Es besteht kein zwingender Erneuerungsbedarf.</p>	<p style="text-align: center;">●</p>
<p>Sanitärinstallation</p> 	<p>Die Sanitäranlagen (Bad, Toilette) bzw. die Sanitärinstallation (Wasser, Abwasser) stammen augenscheinlich noch aus dem Baujahr 1970. Die Fliesen und Sanitärgegenstände weisen altersbedingte Gebrauchsspuren auf und haben ihr Nutzungsalter erreicht. Sie entsprechen nicht den heutigen Anforderungen an Barrierefreiheit und Komfort. Der Zustand der Leitungsinstallation (Wasser, Abwasser) kann nicht bewertet werden. Es sind keine sichtbaren Beschädigungen festzustellen. Diese sind aber den Baualter entsprechend nicht auszuschließen. Es besteht Erneuerungsbedarf. Im Zuge einer Sanierung müssen die sanitären Anlagen inkl. Leitungsinstallation (Wasser, Abwasser) auf eventuelle Schadstellen überprüft und gegebenenfalls ertüchtigt bzw. erneuert werden.</p>	<p style="text-align: center;">▲</p>

Bauteil **Beschreibung der bautechnischen Missstände**

Legende

- es besteht dringender Erneuerungsbedarf 
- es besteht Erneuerungsbedarf 
- es besteht kein zwingender Erneuerungsbedarf 

<p>Elektroinstallation</p> 	<p>Die Elektroinstallation ist über die Jahre augenscheinlich immer wieder erweitert bzw. erneuert worden. Es sind keine sichtbaren bzw. nennenswerten Beschädigungen festzustellen. Es besteht kein zwingender Erneuerungsbedarf. Der genaue Zustand der Elektroinstallation ist jedoch nicht bekannt. Deshalb ist ein sogenannter E-Check prinzipiell zu empfehlen.</p>	
<p>Belüftung</p> 	<p>Das Gebäude besitzt eine Lüftungsanlage. Die Lüftungsanlage ist laut Angabe des Ortsbaumeisters nur eingeschränkt funktionsfähig und derzeit nicht in Betrieb. Im großen Sitzungssaal kann die Lüftungsanlage nicht genutzt werden, da aus unbekanntem Gründen keine Luft ankommt bzw. keine abgeführt wird. Der genaue Zustand der Lüftungsanlage kann demnach nicht bewertet werden. Es besteht Erneuerungsbedarf. Im Zuge einer Sanierung muss die Lüftungsanlage auf eventuelle Schadstellen überprüft und gegebenenfalls ertüchtigt bzw. erneuert werden.</p>	

Zusammenfassung

Hinweis: Das Ziel einer Modernisierung ist, das Gebäude bautechnisch und energetisch zu verbessern, den Gebäudewert, den Gebrauchswert und die Nutzungsdauer maßgeblich zu erhöhen.

Fazit: Die Bausubstanz des Gebäudes ist augenscheinlich in einem dem Baualter entsprechend guten Zustand.

Die energetischen Eigenschaften sind ebenfalls in einem dem Baualter entsprechend guten Zustand und können nur mit einem sehr hohen Kostenaufwand noch weiter verbessert werden.

Die technische Ausstattung des Gebäudes (Wasser, Abwasser, Elektroinstallation) ist in einem dem Baualter entsprechend guten Zustand. Die Heizungsanlage befindet sich auf einem aktuellen Stand.

Sanierungstätigkeiten - vom Eigentümer geplant:

- Dachsanierung inkl. Dämmung OG 2, eventuell mit Begrünung
- Einbau einer Aufzugsanlage
- Ertüchtigung bzw. Erneuerung der Lüftungsanlage, eventuell mit Kühlung des großen Sitzungssaals
- Neuerstellung einer PV-Anlage
- Erneuerung der Toiletten und Einbau einer Dusche
- Erneuerung der Fensterfront im Eingangsbereich und der Rezeption bzw. des Bürgerbüros
- Erneuerung des Deckenbelags im Eingangsbereich außen (Decke unter großem Sitzungssaal)

Sanierungstätigkeiten - von der STEG zusätzlich vorgeschlagen:

- energetische Ertüchtigung der Ornamentglasfenster im großen Sitzungssaal

Kostenorientierung

Wichtig:

Die zu erwartenden Sanierungskosten spiegeln umfassende Sanierungsmaßnahmen für das betrachtete Gebäude wider.

Die umzusetzende Maßnahmenkombination wird, unter der Maßgabe der deutlichen Verbesserung des Gebrauchswertes und des energetischen Zustands des Gebäudes, mit der STEG-Projektleitung definiert.

Die nachfolgend berechneten Kosten können, je nach vereinbartem Maßnahmenpaket, auch deutlich geringer ausfallen, wenn zum Beispiel:

- Maßnahmen in Eigenleistung durchgeführt werden,
- an einzelnen Bauteilen kein dringender Erneuerungsbedarf besteht.

Hinweise:

Die nachfolgende Auflistung der zu erwartenden Kosten ist eine reine **Kostenorientierung** und ist auf Grundlage der Inaugenscheinnahme/Begehung vor Ort erstellt worden.

Für die Kostenorientierung zu Grunde gelegt worden ist ein mittlerer Ausführungsstandard.

Diese Kostenorientierung **ersetzt keine** fachmännisch erstellte Kostenschätzung nach DIN 276.

Der Eigentümer ist gehalten, auf eigenes Betreiben Angebote zu den Gewerken einzuholen und somit für Planungssicherheit zu sorgen.

Kostenorientierung

Pos. SLTB	Bezeichnung	Kosten ca.
000	Baustelleneinrichtung Baustrom, Bautoilette	1.100 €
001	Gerüstarbeiten Dachfanggerüst OG 3	4.400 €
013	Betonarbeiten Ertüchtigung der Betondecken (Folgearbeit Aufzugseinbau)	11.300 €
021	Dachabdichtungsarbeiten Flachdachabdichtung inkl. Dämmung OG 3	60.100 €
022	Klempnerarbeiten Anbringen einer Metallbekleidung Attika OG	10.100 €
023	Putz- und Stuckarbeiten Dämmung der Decke über EG Eingangsbereich außen	4.000 €
024	Fliesen und Plattenarbeiten Erneuerung Toiletten	20.900 €
026	Fenster und Fenstertüren energetische Ertüchtigung der Fenster großer Sitzungssaal, Erneuerung der Fensterfront im Eingangsbereich und der Rezeption bzw. des Bürgerbüros	24.400 €
027	Tischlerarbeiten Erneuerung Haupteingangstür, Erneuerung Deckenbelag über Eingangsbereich außen	10.600 €
033	Baureinigungsarbeiten pauschal	4.600 €
044	Sanitäranlagen Erneuerung der Toiletten inkl. Einbau Dusche, Kalt-, Warm- und Abwasserinstallation	58.300 €
055	PV-Anlage Annahme ca. 300 m ²	442.600 €
069	Aufzüge Neueinbau Aufzugsanlage	120.200 €
075	Raumlufttechnische Anlagen (bezogen auf A_n) Ertüchtigung bzw. Erneuerung der Lüftungsanlage	121.300 €

Kostenorientierung

Pos. SLTB	Bezeichnung	Kosten ca.
078	Kälteanlagen für raumluftechnische Anlagen pauschal pro m ² großer Sitzungssaal	14.500 €
084	Abbruch-, Rückbauarbeiten pauschal	3.200 €
087	Bauschuttentsorgung pauschal	3.200 €
Die nachfolgenden Beträge sind alle auf 100 € bzw. 1.000 € gerundet		
	Zu erwartende Sanierungskosten netto ca. :	914.800 €
	unerwartete Kostensteigerungen ca. 5%	45.700 €
	zzgl. Baunebenkosten (Planung, etc.) ca. 10%	96.100 €
	Zwischensumme netto	1.056.600 €
	Mehrwertsteuer 19% (gerundet)	200.800 €
	Zu erwartende Sanierungskosten brutto ca. :	1.257.000 €

Bilddokumentation



Abbildung 1: Ansicht Nord



Abbildung 2: Ansicht Ost



Abbildung 3: Ansicht Süd



Abbildung 4: Ansicht West

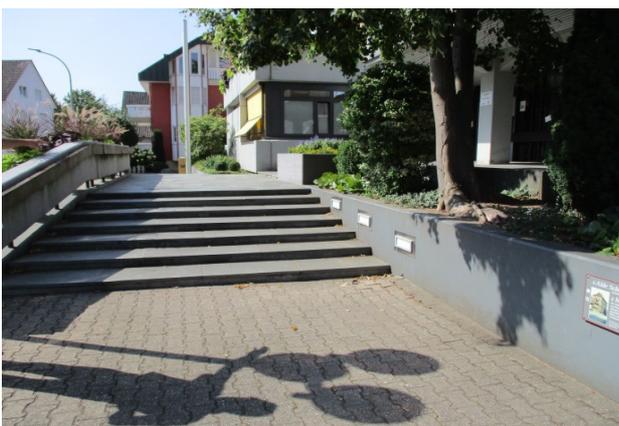


Abbildung 5: Zugang Nord



Abbildung 6: Zugang Süd

Bilddokumentation



Abbildung 7: Decke Eingangsbereich



Abbildung 8: Haupteingang



Abbildung 9: beschädigter Pfosten
Fensterfront Eingangsbereich

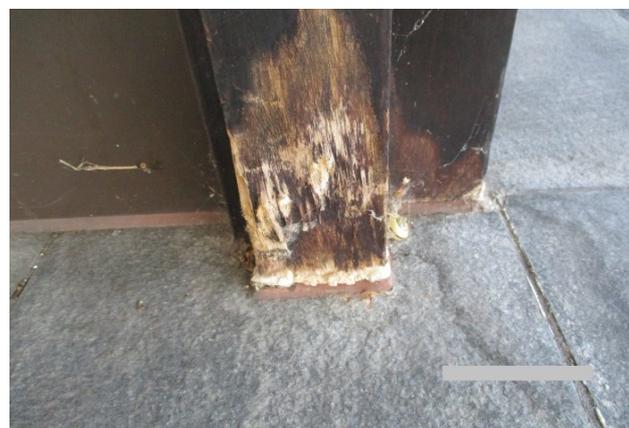


Abbildung 10: beschädigter Pfosten
Fensterfront Eingangsbereich



Abbildung 11: Flachdachabdichtung OG 2



Abbildung 12: Flachdachabdichtung OG 2

Bilddokumentation



Abbildung 13: undichte Fuge Attika OG 2



Abbildung 14: Dachbegrünung OG 2



Abbildung 15: großer Sitzungssaal



Abbildung 16: sanitäre Anlagen

Alter Jakob

Betrachtung der Rathausfrage

Finanzbetrachtung zum Verbleib am bisherigem Standort oder einer Verlagerung in das Gebäude „Alter Jakob“

Wirtschaftliche Gegenüberstellung:

Vergleichende Darstellung				Alter Jakob	Bestand Rathaus	
Rathaus im Alten Jakob	Flächen- verteilung NF	Gewichtung baulicher Aufwand	Prozentuale Zuordnung Aufwand	Aufwand Alter Jakob	Variante 1 Kirchstraße ERWEITERUNG	Variante 2 Kirchstraße VERDICHTUNG
Flächen- und Kostenverteilung Alter Jakob	2.345		100%	6.720.970 €		
./. Flächenanteil NF vom Rathaus im Alten Jakob	1.426	1,00	61%	4.087.037 €		
./. Saal im Alten Jakob	306	1,20	16%	1.052.426 €		
./. Gesundheitsdienstleistungen	281	1,07	13%	861.746 €		
./. Café	105	1,20	5%	361.127 €		
./. Kolping	227	0,55	5%	358.634 €		
Prüfsummen	=	2345	100%	6.720.970		
Flächenanteil Nutzfläche				1.426	1.131	1.131
Flächenanteil Verkehrsfläche				419	502	502
Flächenanteil gesamt				1.845	1.633	1.633
+ Flächenerweiterung Kirchstraße für 8 weitere AP					160	0
= Gesamtfäche				1.845	1.793	1.633
Investitionsbetrag vor Förderung + weiterer Einnahme (Rathaus Kirchstr. Lt. STEG)				4.087.037 €	1.257.000 €	1.257.000 €
Einhausung Erschließung - wg. Brandschutz					485.000 €	85.000 €
Vertikale Erschließung - wg. Barrierefreiheit					200.000 €	200.000 €
Zwischensumme				4.087.037 €	1.942.000 €	1.542.000 €
- Stadtebausanierung - Landesant. anrechenbar: 90%		von: 51%		1.875.950 €	0	0
- Stadtebausanierung - Landesant. anrechenbar: 90%		von: 33%		- €	576.774	457.974
Zwischensumme				2.211.087 €	1.365.226 €	1.084.026 €
Erweiterung Rathaus Kirchstraße um 8 AP	4.700 € / m ²	+ 160m ²			752.000 €	
Verdichtung Rathaus Kirchstraße um 5 AP						15.000 €
- Erlös aus Verkauf des Rathausgebäudes in der Kirchstraße				550.000 €		
Zwischensumme				1.661.087 €	2.117.226 €	1.084.026 €
+ Zu ersetzende oder neue Gebäudeausstattung	200 € / m ²			369.034 €	32.000 €	20.000 €
+ Umzug der Verwaltung	80 € / m ²			147.614 €		
Gesamtkosten				2.177.735 €	2.149.226 €	1.104.026 €
Gesamtanzahl Arbeitsplätze				38	38	35
Kosten der Herstellung je Arbeitsplatz				57.309 €	56.559 €	31.544 €

sutter³KG, Freiburg, 09. Januar 2020

Erläuterung des Kostenvergleichs:

Dieser Kostenvergleich bezweckt die Erzeugung einer Entscheidungsgrundlage zur Beurteilung der Notwendigkeit einer weiterführenden fachlichen Untersuchung zur vertieften Kostenschätzung (DIN 267 bei 2. Gliederungsstufe) für eine aussagefähige Kostenprognose.

1) *Flächen- und Kostenverteilung „Alter Jakob“*

Das Gesamtbudget „Alter Jakob“ ist unverändert zum Stand der öffentlichen Sitzung des Gemeinderat am 6.11.2019 und der nachfolgenden Bürgerversammlung. Die Kosten der Herstellung sind flächenanteilig berücksichtigt und gewichtet.

2) *Grundlage des Flächenvergleichs*

Die Flächenansätze sind den vorliegenden Plänen und Planskizzen entnommen, zugeordnet und gegenübergestellt (Stand GR 6. 11. 2019 sowie Unterlagen der STEG und Pläne Rathaus Kirchstr. 2 vom 9.11.2018). Hierbei sind beim Gebäude Rathaus Kirchstraße 2 der Flächenbedarf von acht weiteren Arbeitsplätze in Variante 1 berücksichtigt oder dieser mittels Verdichtung der bestehenden Flächen in Variante 2 mit 5 Arbeitsplätzen dargestellt. Bezüglich der Variante 1 wurde ein zusätzliches Teilgeschoss auf dem Dach zum weiteren Flächenbedarf von 160 m² berücksichtigt. Die Aussage zur Machbarkeit (Verdichtung) der Variante 2 erfolgte durch die örtliche Bauverwaltung.

3) *Zusätzliche Aufwendungen Kirchstr. 2 (1)*

Es erfolgt eine Darstellung zusätzlicher Aufwendungen in Ergänzung zur vorliegenden Aufstellung des Sanierungsinvestitionsumfangs im Gebäude Kirchstraße 2 (*Dokument STEG Erneuerungsverfahren mit Datum 09.08.2018*).

Begründung:

Im Falle einer räumlichen Erweiterung des bestehenden Rathauses würde ein baurechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich werden. Somit würde die Notwendigkeit zur Erfüllung aktueller baurechtlicher Bestimmungen greifen.

A: Infolgedessen wäre das bislang ungetrennte Nutzungskonzept im Rathausbestand mit dem offenem Treppenhaus den Erfordernissen zum Brandschutz anzupassen. Es wären vielfältige brandschutztechnische Maßnahmen zu ergreifen!

B: Infolge eines baurechtlich zu genehmigenden Umbaus würden sich erweiterte Anforderungen zur Erzeugung von verbesserter Barrierefreiheit des öffentlich genutzten Gebäudes ergeben.

Im Falle einer „Nachverdichtung“ der Arbeitsplätze könnte lt. Aussage der Bauverwaltung davon ausgegangen werden, dass der Bestandsschutz weiterhin Geltung haben würde und so Anforderungen an Brandschutz und Barrierefreiheit geringer ausfallen.

4) *Einsatz von Sanierungsmitteln*

Die hier berücksichtigten Sanierungsmittel aus der Ortskernsanierung beinhaltet beim „Alten Jakob“ die dort gegebene Denkmaleigenschaft. Somit wären 85% des anrechenbaren Kosten als förderfähig einzustufen. Die Anrechenbarkeit ist pauschal um 10% auf 90% des Gesamtinvestitionsbetrages gekürzt.

5) *Zusätzliche Aufwendungen Kirchstr. 2 (2)*

Zur Erzeugung von 8 weiteren Arbeitsplätzen in bestehendem Rathaus sind 160 m² (Hauptnutzfläche inkl. Neben- und Erschließungsfläche) berücksichtigt. Hierbei ist eine vertikale Erschließung bis ins Dachgeschoss barrierefrei vorzusehen. Die Kosten für den Erweiterungsbau sind aus Städtebausanierungsmitteln nicht förderungsfähig.

Die Erzeugung von 5 weiteren Arbeitsplätzen auf dem Weg interner Verdichtung würde nach Angabe der Bauverwaltung nur geringfügige zusätzliche Aufwendungen beinhalten.

6) *Zusätzliche Einnahme aus Verwertung Gebäude Kirchstr. 2*

Der Veräußerungswert des Bestandsgebäudes und Grundstück ist mit 550.000 EUR konservativ angesetzt.

7) *Weitere Kosten bei Rathaus im „Alten Jakob“*

Die eventuelle Verlagerung des Rathauses von der Kirchstraße 2 in den Alten Jakob würde zumindest teilweise eine Erneuerung der Ausstattung erfordern. Des Weiteren ist der Aufwand für den Umzug als solches zu berücksichtigen.

8) *Vergleichskosten eines Rathausneubaus*

Die Kosten für einen vergleichbaren Neubau waren von STEG im Umfang von 4.259.000 EUR zum Stand Sommer 2018 festgestellt worden. Bezüglich des Flächenanteils des Rathauses im Verhältnis zur Gesamtsanierung sind bauliche Kosten von 4.087.0010 EUR unterstellt.

Peter Schmidt, 10.01.2020

Sitzung des Gemeinderats am 22.01.2020

Tagesordnungspunkt-Nr. 8.
öffentlich

DS-Nr.: GR-009/2020
Beschluss-Nr.: GR/012

Alter Jakob **- Künftige Nutzung**

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Die Variante Wohnen wird weiterverfolgt.
2. Das Café wird weiter in den Planungen berücksichtigt.
3. Die Erweiterung Mediathek wird nicht weiter in den Planungen berücksichtigt.

Beschlussänderung

Die Variante Rathaus wird weiterverfolgt.

Abstimmungsergebnis:

Der Beschlussänderung wird bei 16 zu 3 Stimmen mehrheitlich zugestimmt.

Sachverhalt/Begründung:

In der Gemeinderatssitzung am 25.09.2019 stellte das Büro Sutter erstmals die Projektentwicklung für den Alten Jakob vor. Die Präsentation ist als Tischvorlage den Beratungsunterlagen der Sitzung vom 25.09.2019 und als Anlage den Beratungsunterlagen der Sitzung vom 06.11.2019 beigelegt gewesen.

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 ebenfalls den Beratungsunterlagen der Sitzung vom 06.11.2019 beigelegt gewesen.

Nutzung als Rathaus

Die Variante Rathaus ist die teuerste und damit die weitreichendste. Daher sollte aus Sicht der Verwaltung zunächst über dieses Konzept abgestimmt werden. Findet das Konzept die erforderliche Mehrheit, erübrigt sich eine Abstimmung über die Variante Wohnen. Für eine Entscheidung über die Nutzungsvariante fehlte bislang noch der Wert der anstehenden Kosten der Sanierung / Erweiterung des bestehenden Rathauses. Die Variante „Neues“ Rathaus schafft zudem acht zusätzliche Arbeitsplätze (Räume). Daher sollte diese Aufstellung auch eine entsprechende Erweiterung des bestehenden Rathauses vorsehen, um Vergleichbarkeit mit der Variante „Neues“ Rathaus herzustellen.

Das Büro Sutter wurde beauftragt, die Aufstellung zu erstellen. Sie ist als **Anlage** beigefügt. Die Aufstellung des Büro Sutter basiert auf einer Kostenaufstellung der Steg Stadtentwicklung, die ebenfalls als **Anlage** beigefügt ist.

Die Verwaltung hat ihrerseits die Kosten und die Aufstellung des Büro Sutter kritisch hinterfragt und eine Minimalvariante entwickelt. Nach einem Gespräch des Ortsbaumeisters mit dem Kreisbaumeisters könnte beispielsweise auf eine Einhausung des Treppenhauses verzichtet werden. Bis zu fünf Arbeitsplätze (Räume) könnten noch durch Umorganisation im bestehenden Rathaus untergebracht werden.

- 2. OG Bauamt drei zusätzliche Büros (Archiv Bauamt wird in den Keller verlegt, das Zimmer vom Kanalaufseher des Abwasserverbandes wird geteilt und das Zimmer Verbandsingenieur Hochwasserschutz künftig von der Gemeinde genutzt)
- EG zwei zusätzliche Büros (gefangenes Büro mit Zugang nur durch andere Büros anschl. an Rechnungsamt und Standesamt, bisheriges Kopierzimmer durch Schaffung eines neuen Raums beim Zugang zur Kasse).

Natürlich kann die Frage aufgeworfen werden, ob diese fünf Arbeitsplätze oder später einmal gar acht Arbeitsplätze überhaupt notwendig sind. Nach wie vor gleicht diese Frage einem Blick in die Glaskugel. Zu beobachten ist, dass immer mehr Aufgaben auf die Kommunen verlagert werden. Als Beispiele können der Bereich Flüchtlinge, die Anwendung von § 2b bei der Umsatzsteuer oder der neue Messstellenzweig bei den Werken genannt werden.

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

Für eine Nutzung als Rathaus spricht:

- *Geringe Schallschutzproblematik bei abendlicher Saalnutzung*
- *Hoher LSP-Landeszuschuss möglich (bis zu 51% der Gesamtkosten)*
- *Barrierefreiheit möglich*
- *Gute Vereinbarkeit mit weiteren Nutzungen*
- **Bildung moderner Verwaltungsstrukturen**
- **Beste Voraussetzungen für lebendige Saalnutzung**
- **Einbindung Außenbereich fördert Ortsmitte von Schutterwald**

Gegen die Nutzung als Rathaus spricht:

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

- Ungeklärte Nachnutzung des bestehenden Rathauses

(siehe Präsentation des Büro Sutter bei der Bürgerversammlung Folie 52f.)

Aus Sicht der Verwaltung sprechen die Kosten und die Tatsache, dass mit dem bestehenden Rathaus ein funktionales Gebäude bereits zur Verfügung steht, gegen diese Variante. Vor allem aber wird in dieser Variante kein echter „Mehrwert“ von den Nutzungen her für die Gemeinde gesehen.

Allerdings könnten aller Voraussicht nach erhebliche Zuschussmöglichkeiten aus- und abgeschöpft und für die Gemeinde eingesetzt werden. Die Fördermöglichkeit im Rahmen der Ortskernsanierung liegt bei 88% der förderfähigen Kosten. Davon trägt das Land 60%, so dass knapp über 50% der förderfähigen Kosten durch das Land finanziert würde.

(siehe Präsentation des Büro Sutter bei der Bürgerversammlung Folie 42f.)

Frau Haas und Herr Sutter werden in der Sitzung für Rückfragen zu der Aufstellung, aber auch noch einmal insgesamt zu der Projektentwicklung zur Verfügung stehen.

Nutzung für Wohnen

Das Büro Sutter erläuterte, dass mit der Variante Wohnen mehrere Aspekte gemeint sind: einmal geht es um die Realisierung von kleineren Wohneinheiten, zum anderen aber auch von Wohngruppenkonzepten.

Der Gemeinderat stellte bereits 2012 die Vision in den Raum, ein umfassendes Altenhilfekonzept zu verwirklichen. Mit dem Pflegeheim und der Tagespflege wurden erste Bausteine umgesetzt. Aber nach wie vor fehlt der Bereich barrierefreies Wohnen oder eben ergänzende Wohngruppenformen. Gerade der Alte Jakob war hierfür immer wieder im Gespräch.

Auf Grund der Vorgaben des Denkmalschutzes sind im Bereich des Haupttraktes Balkone allenfalls im rückwärtigen Bereich möglich.

Für die Variante Wohnen spricht:

- **Stärkung des Alten-und Nachbarschaftshilfekonzeptes**
- **Vereinbarkeit von öffentlichen Nutzungen und Wohnkonzept**
- **Wohnraumschaffung ohne Leerstand zu erzeugen**
- **Innovatives Wohnkonzept mit geringem wirtschaftlichem Risiko**
- **Bürgerbeteiligung verbessert die Chance zur Erzeugung eines sozial belebten „Alten Jakob“**

Gegen die Variante Wohnen spricht:

- Wohnen und Nutzbarkeit Saal konkurrieren (Schallschutz)
- Wohnungen ohne private Außenflächen
- Nutzungseinschränkungen des Saals erschwert kommerzielle Nutzbarkeit
- Saal könnte auf laufenden Zuschuss angewiesen sein

(siehe Präsentation des Büro Sutter bei der Bürgerversammlung Folie 50f.)

Dadurch, dass Balkone nur im rückwärtigen Bereich realisiert werden können, leidet die Attraktivität einer nicht unerheblichen Anzahl an Wohnungen. Die Frage ist aber dennoch, wie groß die Einschränkung ist. Aus Sicht der Verwaltung bietet das Konzept Wohnen dennoch in der Gesamtbetrachtung den größten Mehrwert für die Gemeinde. Das Argument, dass die wohnliche Nutzung im Gebäude den Saal einschränkt, greift nur

bedingt. Die Rahmenbedingungen für die Nutzung des Saals werden durch die umliegende Bebauung gesetzt. Vor allen der an- und abfahrende Verkehr wird zu Beeinträchtigungen für das Wohnumfeld führen. Dies gilt aber sowohl für die Variante Rathaus als auch für die Variante Wohnen.

Zur Realisierung dieser Variante kommen laut Projektentwicklung zwei Möglichkeiten in Betracht: eine Genossenschaft oder ein sozialer Investor. Sollte diese Variante gewählt werden, schlägt die Verwaltung vor, zunächst die Möglichkeit zur Gründung einer eigenen Genossenschaft in Schutterwald auszuloten. Sollte diese Möglichkeit nicht umgesetzt werden können, bliebe immer noch die Umsetzung durch einen sozialen Investor.

Kritisch wird durchaus die Tatsache gesehen, dass über 800.000 € der Gemeinde (siehe Folie 42 der Präsentation des Büro Sutter bei der Bürgerversammlung) und über 1,2 Mio. € des Landes für die Genossenschaft oder für einen sozialen Investor bereit gestellt werden müssten, um diese Variante zu realisieren. Eine Reduzierung der Gemeindemittel führt unweigerlich auch zu einer Reduzierung der Landesmittel. Ohne bzw. durch den Einsatz von weniger Sanierungsmitteln steigen die Kosten für künftige Mieter.

Über einen Verkauf des Gebäudes könnten wieder Mittel erlöst werden. Allerdings hat sich die Gemeinde im Kaufvertrag mit dem Sozialwerk verpflichtet, bei einem etwaigen Gewinn bei der Veräußerung des Alten Jakob bis 31.12.2023 die Hälfte an das Sozialwerk bzw. dessen Rechtsnachfolger abzuführen.

Prüfung weiterer Varianten

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 des Gemeinderats wurde bereits in der Gemeinderatssitzung am 06.11.2019 angesprochen, dass, sollte die Variante Rathaus nicht zum Zuge kommen, der Wunsch besteht, eine oder mehrere neue Varianten gesondert aus- und aufarbeiten zu lassen. Der Auftrag zur Projektentwicklung an das Büro Sutter sieht diese Option ausdrücklich vor. Die Ausarbeitung jeder neuen Variante kostet gemäß Angebot vom 14.09.2018 3.500,- € netto.

Ergänzungen

Die vorgelegte Projektentwicklung sieht ferner ein Café im Erdgeschoss vor. Als weitere Nutzungen sind optional Teile des Kindergartens, Praxen (für Ärzte oder Physiotherapie) oder eine Mediathek vorgesehen.

Café

Als ein wesentliches und zentrales Element ist sowohl bei der Nutzung als Rathaus als auch bei der Variante Wohnen die Realisierung eines Cafés vorgesehen. Dieses Café kann aus Sicht der Verwaltung zu einer Belebung des Umfeldes beitragen. Daher sollte diese Idee weiterverfolgt werden.

Kindergarten

Der Bedarf für eine Nutzung eines Teils des Erdgeschosses als Kindergarten wird derzeit nicht mehr gesehen. Mit der Entscheidung, den Kindergarten St. Jakob entsprechend der von Architektin Morschek vorgelegten Pläne zu erweitern, sind nach heutigem Stand alle Kinder versorgt. Sollten sich neue Erkenntnisse ergeben, müsste über den Sachverhalt

erneut beraten werden. Die grundsätzlichen Probleme, die mit einer Kindergartennutzung einhergehen (Anbindung an das Außengelände, Höhenunterschied zwischen Gruppenräumen und Außengelände), bestehen weiterhin.

Arztpraxen

Die Einbindung von einer oder mehreren Praxen kann untertags auch zu einer Belebung des Areals führen. Allerdings sind momentan alle Physiotherapiepraxen im Ort versorgt. Dies gilt auch für die meisten Ärzte im Ort. Eine Praxis hat Interesse bekundet.

Die Frage ist, ob die Gemeinde mit einem entsprechenden Angebot in den privaten Grundstücksmarkt eingreifen möchte.

Die zentrale Lage, die Tatsache, dass Parkplätze im Umfeld zur Verfügung stehen, spricht zunächst einmal dafür. Allerdings gibt es auch kritische Stimmen, die an die Verwaltung herangetragen wurden. Diese verweisen darauf, dass insbesondere im Hinblick auf das geplante Café die Privatsphäre der Patienten beeinträchtigt sein könnte.

Die Nutzung als Praxis verbessert grundsätzlich die wirtschaftliche Situation des Gebäudes, da zusätzliche Mieteinnahmen realisiert werden können.

Mediathek

Die Gemeinde verfügt bislang über eine Bücherei. Eine Mediathek würde dieses vorhandene Angebot nochmals ausbauen und um mediale Angebote ergänzen.

Eine zentral gelegene Mediathek mit einem breit aufgestellten medialen Angebot kann die Gemeinde bereichern. Sie schafft eine Atmosphäre zum Wohl fühlen und einen Ort für Begegnungen.

Mit einer Realisierung gehen aber auch hohe Kosten einher. In den bisherigen Aufstellungen wurden lediglich die Baukosten erwähnt. Die Verwaltung weist darauf hin, dass diese Baukosten jedoch eher den kleineren Teil der Kosten darstellen. Soll eine Mediathek den entsprechenden Mehrwert liefern, muss sie auch über entsprechende Öffnungszeiten verfügen. Hierfür ist wiederum Personal notwendig. Eine Betreuung durch ehrenamtliche Kräfte ist nicht ersichtlich, da es eine entsprechende Initiative in Schutterwald nicht gibt. Es wird von drei Vollzeitstellen und Kosten in der Größenordnung von 100.000 € und mehr pro Jahr ausgegangen.

Sollte diese Variante gewählt werden, müsste zwingend auf der Einnahmeseite für eine entsprechende Gegenfinanzierung gesorgt werden. Damit wäre eine Erhöhung der Gewerbesteuer um 10% Punkte unumgänglich.

Die Verwaltung sieht die Mediathek angesichts der Kosten kritisch. Die Stadt Offenburg bietet in ca. 30 Minuten mit dem Fahrrad oder 15 Auto-Fahrminuten in ihrer Bücherei ein umfangreiches Angebot an. Auch der Standort wird hinterfragt. Grundsätzlich wäre aus Sicht der Verwaltung eine Platzierung bei der Schule im Hinblick auf die Nutzung förderlicher.

Vereinsräume im EG unterhalb des Saals?

Die Verwaltung regt an, über eine öffentliche Nutzung des Bereichs im Erdgeschoss unterhalb des Saals nachzudenken. Zwei Narrenvereine bekundeten Interesse an Vereinsräumlichkeiten, ein Verein hätte gerne mehr Raum für die Lagerung seiner Trachten

und ein weiterer Verein sprach vor und erklärte, dass es in Schutterwald schwierig sei, Vorstandssitzungen abzuhalten, da das gastronomische Angebot mit Nebenräumen zum ungestörten Tagen nicht mehr vorhanden sei. Ein weiterer Verein bekundete bereits sehr früh Interesse an Ausstellungsräumen.

Die Vereine sind eine tragende Stütze und wesentliche Säule im Gemeindeleben. Daher sollte die Gemeinde ihr Möglichstes tun, um diesen Vereinen gute Voraussetzungen und Rahmenbedingungen zu schaffen - Möglichkeiten, die einer möglichst großen Anzahl von Ehrenamtlichen und Vereinen und Institutionen zu Gute kommen.

Im Erdgeschoss unter dem Saal könnte eine entsprechende Nutzung mit Büros und Räumen genutzt werden. Zudem könnte so auch die Anregung aus den Reihen des Gemeinderats aufgegriffen werden, für bestimmte Gegebenheiten und größere Versammlungen (Vereine oder privat) Begegnungsmöglichkeiten zu schaffen, die durch das Café mitgenutzt werden.

Untergeschoss

- Kolpingsfamilie

Die Räumlichkeiten im Untergeschoss sind an die Kolpingsfamilie Schutterwald vermietet. Die Organisation hat über 250 Mitglieder, darunter viele Jugendliche unter 18 Jahren. Die Jugendarbeit unterstützt junge Menschen dabei, durch eine sinnvolle Freizeitgestaltung und das Erleben von Gemeinschaft soziales Engagement zu erlernen und eine eigene Persönlichkeit herauszubilden. Dafür werden Gruppenstunden, Zeltlager, Hüttenwochenenden, Gruppenleiterschulungen und weitere Aktivitäten angeboten. Um das Jugendangebot weiter aufrecht zu erhalten, sind entsprechende Räumlichkeiten notwendig. Diese sind im Keller des Alten Jakob vorhanden und werden seit vielen Jahren von der Kolpingsfamilie genutzt. Daher sollte aus Sicht der Verwaltung an dieser Konstellation auch nichts geändert werden.

- Sonstige Räume

Die Nutzung der sonstigen Räume im Keller ist abhängig von der Nutzung. Im Falle der Nutzung als Rathaus sind hier unter anderem Archiv und Lagerräume für Vereine, im Falle der Variante Wohnen Kellerräume für die Wohnungen vorgesehen. Daneben werden Räume für Heizung und Technik benötigt.

Saal

Die Sicherung des Saals für eine gemeinschaftliche Nutzung war eine der Leitlinien der Projektentwicklung des Büro Sutter. Der größte Teil der Wortmeldungen und Anregungen der Bürger im Zuge der Bürgerversammlung 2016 beschäftigte sich mit dem Saal. Auch bei der Bürgerversammlung, bei der die Ergebnisse der Projektentwicklung vorgestellt wurde, wurde aus den Reihen der Bevölkerung keine Kritik im Hinblick auf den Saal geäußert.

Zweifellos gehen mit der Sanierung des Saals für eine öffentliche Nutzung hohe Kosten einher. Im Zuge der Sanierung sind aber hohe Fördermöglichkeiten gegeben.

Fazit

Die Gemeinde erhielt vom Büro Sutter zwei gute Varianten vorgelegt. Welche letztlich zum Zug kommt, hängt von der Gewichtung der Argumente und letztlich von der Entscheidung des Gemeinderats ab.

Protokollergänzung:

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Bürgermeister Frau Haas und Herrn Sutter vom Büro Sutter³.

Der Bürgermeister führt anhand der Beratungsvorlage in den Sachverhalt ein. Er erläutert ausführlich anhand der Präsentation des Büro Sutter in der Bürgerversammlung im Oktober bzw. in der Gemeinderatssitzung am 06.11.20219 die Vor- und die Nachteile der Variante Wohnen und Rathaus.

Er spricht sich für die Variante Wohnen aus und begründet seine Entscheidung mit dem Altenhilfekzept. Zudem verweist er darauf, dass im bestehenden Rathaus noch bis zu fünf Räume für Mitarbeiter zur Verfügung stehen und die Sanierungskosten aus Sicht der Verwaltung deutlich günstiger ausfallen könnten, wie in einer Maximalvariante ermittelt.

Die Angelegenheit wird im folgenden kontrovers diskutiert. Für das Rathaus wird die Saalnutzung und die Förderung herangeführt, aber auch die Kosten, die unter Berücksichtigung der Variante Wohnen und der Sanierung des bestehenden Rathauses ähnlich hoch wären.

Die Befürworter der Variante Wohnen führen die stetigen Sanierungen des bestehenden Rathauses und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur heran. Für ältere Menschen gebe es keine Wohnungen in Schutterwald. Zudem sollte der sozialen Zweck des Alten Jakob weitergeführt werden.

Gemeinderat Wolter kritisiert, dass die Vorlage eine Erhöhung der Gewerbesteuer in Zusammenhang mit dem Umzug des Rathauses ins Spiel brachte. Der Bürgermeister erläutert, dass dieser Hinweis in Zusammenhang mit den Kosten für den laufenden Betrieb einer Mediathek enthalten war und im übrigen eine Verpflichtung zum Haushaltsausgleich besteht.

Nach einer ausführlichen Diskussion, in der sich die Mehrzahl der Gemeinderäte für die Variante „Rathaus“ ausspricht, formuliert der Bürgermeister die Beschlussänderung. Der Gemeinderat beschließt bei 16 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen, die „Rathaus“-Variante weiterzuverfolgen.

Auf Nachfrage wird auf eine weitere Diskussion zu den Erweiterungen verzichtet. Die Verwaltung soll nun die weiteren Schritte zur Umsetzung der Rathaus Variante prüfen und mit den Planungen beginnen.

Herr Sutter begrüßt die Entscheidung und sieht sie als zukunftsweisend an. Er meint, dass auch im bisherigen Rathaus Wohnen möglich sei – auch andere Formen des Wohnens.