

## Zukunft Bürgerhaus Sulzbach

Informationsveranstaltung am 15.6.23, 19.00 – 21.30 Uhr

im Schultheißensaal des Bürgerzentrums

### Protokoll



Moderation: Stefanie Heng-Ruschek, shr moderation

Protokoll: Caroline Walter, shr moderation



## 1. Begrüßung

Herr Brandt (Vorsitzender der Gemeindevertretung) begrüßt die knapp 100 Anwesenden. Er dankt dem parlamentarischen Arbeitskreis, der sich in den vergangenen eineinhalb Jahren in sechs Sitzungen eine Meinung zur Zukunft des Bürgerhauses gebildet hat und heute einen im Konsens entwickelten Vorschlag vorstellen wird. Er begrüßt Herrn Hartmann (Sprecher des AK Bürgerhaus Sulzbach und Vorsitzender des Planungs- und Bauausschusses) sowie die weiteren Mitglieder des Arbeitskreises. Er begrüßt außerdem Herrn Bociek (Bürgermeister) und Frau Heng-Ruschek (shr moderation), die die Arbeitskreissitzungen moderiert hat.

Frau Heng-Ruschek stellt den Ablauf des heutigen Abends vor.

Die gezeigte Präsentation steht als Download auf der Website der Gemeinde Sulzbach zusammen mit diesem Protokoll zur Verfügung.

<u>Zukunft Bürgerhaus Sulzbach</u>	
<u>Informationsveranstaltung am 15.6.2023</u>	
19.00	Begrüßung <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">Herzlich Willkommen!</span>
19.10	Die Ausgangslage
19.30	Arbeit und Ergebnisse des parlamentarischen Arbeitskreises
20.00	Ihre Fragen / Anliegen
	Ausblick
21.30	Ende

## 2. Ausgangslage

### Früher und heute

Herr Hartmann gibt einen Überblick über die Ausgangslage am Platz an der Linde. Dort wurde das Bürgerhaus Sulzbach 1913 erbaut und später als Volksschule genutzt. In den 1970er Jahren folgte der Umbau zum heutigen Bürgerhaus. Dabei wurde auch das ursprüngliche Satteldach zum Mansarddach umgebaut. Gaststätte, Kegelbahn, Saal mit Bühne, Vereinsräumen, Neben- und Lagerräume fanden im Gebäude Platz. Im Dachgeschoss befinden sich drei Wohnungen. Das Gebäude ist mit mehreren Aufzügen (Personen-, Lasten-, Außenaufzug) ausgestattet.

Die Gaststätte mit Vereinsraum einschließlich Biergarten und Lagerräumen ist verpachtet und die Pacht wird jährlich verlängert. Eine Wohnung ist vermietet, zwei Wohnungen dienen als Flüchtlingsunterkunft. Ein weiterer Vereinsraum dient als Abstellraum. Der Saal wird durch Vereine und Privatpersonen genutzt, zurzeit allerdings mit geringer Auslastung.

### Städtebauliche Situation

Das Bürgerhaus liegt im historischen Ortskern am Platz an der Linde, Haupterschließung über den zentralen Kreuzungsbereich „Großer Dalles.“ Das Grundstück ist 789qm groß, mit einem nördlich angrenzenden öffentlichen Parkplatz (809qm). Östlich grenzt das evangelische Gemeindehaus mit dem Kindergarten an. An dieser Stelle gibt es keinen geltenden Bebauungsplan; Bauvorhaben müssen sich gemäß des „Einfügungsgebot“ in die umgebende Bebauung (§34 BauGB) einfügen.

## Laufende Kosten

Die laufenden Kosten der Instandhaltung des Bürgerhauses sind in untenstehender Tabelle aufgeführt:

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020
Kosten gesamt – gerundet –					
<b>EUR</b>	<b>46.000</b>	<b>89.000</b>	<b>55.000</b>	<b>76.000</b>	<b>87.000</b>
(Ausgaben abzüglich Einnahmen / Bürgerhaus und Gaststätte)					

## Aktuell ausstehende Erhaltungsmaßnahmen

- Befristete Baugenehmigung zur brandschutztechnischen Sanierung bis 31.03.2025
- Erneuerung Be- und Entwässerungssystem
- Erneuerung Dachabdeckung
- Tausch der Notstromanlage mit Notbeleuchtung (auf Empfehlung des TÜV)
- Erneuerung Lastenaufzug Küche/ Keller/ Saal
- Überarbeitung der Abdichtung des Fußbodens des Saals
- Erneuerung der Elektrotechnik des Saals
- Erneuerung der Kücheneinrichtung der Gaststätte

Die geschätzten Kosten der Sanierung des Bürgerhauses beliefen sich 2020 auf rund 4 Mio. € (ohne den Bereich Gaststätte und Bestuhlung Saal; einschließlich energetischer Gebäudesanierung, Umnutzung der Kegelbahn, Neugestaltung des Saals, Sanierung und Ausbau der Wohnungen im Dachgeschoss). Hochgerechnet aufgrund aktueller Preissteigerungen belaufen sich diese Kosten 2022 bereits auf rund 5 Mio. €

## Aktuelle Entwicklungen

2008 und 2014 wurden Fachgutachten zu Nutzungsmöglichkeiten (u.a. Gaststätte, Wohnungen, Praxen, Büros und Kinderbetreuung) beauftragt. 2016 beschloss die Gemeindevertretung den Verkauf oder die Verpachtung des Gebäudes über Erbbaurecht. Im Rahmen der parlamentarischen Beratungen zu dieser Beschlussvorlage wurden mehrere Anträge der unterschiedlichen Fraktionen der Gemeindevertretung gestellt, unter anderem wurde auch über eine Übergabe an einen Trägerverein und die Durchführung eines Bürgerentscheides zu den Möglichkeiten eines Umbaus / Neubaus / Sanierung des Gebäudes diskutiert. Gemäß des Beschlusses der Gemeindevertretung erfolgte darauf die Suche nach Investor:innen/Betreiber:innen mit dem Konzept, selbstbestimmtes Wohnen für Senior:innen zu schaffen (konkret: Wohngemeinschaften und Appartements mit Tiefgarage unter Erhalt des Hauptgebäudes und der Gaststätte mit Neubau auf dem Parkplatzgrundstück). Ein Entwurf von Ausschreibungszielen für ein öffentliches Vergabeverfahren wurde 2017 verfasst und im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt. Eine Bürgerinitiative setzte sich für den Erhalt des Bürgerhauses ein und sammelte 1600 Unterschriften.

Nachdem die Suche der Verwaltung nach einem Betreiber zu keinem Erfolg geführt hat, hat die Gemeindevertretung 2017/2020 den Beschluss von 2016 revidiert und beschlossen, den Verkauf / die Vergabe in Erbpacht nicht weiter zu verfolgen.

Daraufhin folgte der Beschluss, einen parlamentarischen Arbeitskreis zu gründen, der sich mit der Zukunft des Bürgerhauses auseinandersetzen sollte. Der Arbeitskreis begann 2021 mit der Arbeit.

### **3. Arbeit und Ergebnisse des Parlamentarischen Arbeitskreises**

Im überparteiischen parlamentarischen Arbeitskreis sind alle Fraktionen der Gemeindevertretung mit je zwei Vertreter:innen vertreten. Verwaltung, Bürgermeister und Externe können im Bedarfsfall beratend an den Sitzungen teilnehmen. Frau Heng-Ruschek begleitete die Sitzungen von Anfang an als externe Moderatorin. Die Beratungen fanden außerhalb des parlamentarischen Geschäftsbetriebs statt. Die Sitzungen fanden vertraulich statt, sodass ergebnisoffen diskutiert werden und Meinungsbilder frei entstehen und geändert werden konnten. Die Beratungen sollten ohne zeitliche Zwänge passieren und fachliche Auseinandersetzung war gewünscht.

Der Parlamentarische Arbeitskreis hatte folgende Aufgaben:

- Informationen zur Historie des Bürgerhauses zusammentragen
- Zustand des Bestandsgebäudes ermitteln und bewerten
- Ideen für die zukünftige Nutzung des Bürgerhauses zusammentragen, prüfen und fachlich bewerten
- Bei Bedarf: Einholen externer Unterstützung und Fachberatung
- Wissensbasis für politische Beratungen und anstehende Entscheidungen schaffen
- Vertreter:innen im Arbeitskreis sollen als fachliche Multiplikatoren für die anschließende politische Meinungsbildung in den Fraktionen dienen.

#### **Ergebnisse des Parlamentarischen Arbeitskreises**

Der Parlamentarische Arbeitskreis war von September 2021 bis März 2023 aktiv.

Frau Heng-Ruschek stellt die Ergebnisse vor.

#### **AK-Sitzung 1: 21.09.2021**

In der ersten Sitzung des AK wurden folgende Ideen gesammelt und geordnet:

Dazu wurden gemeinsame Anliegen und Ziele erarbeitet, die bei den weiteren Betrachtungen vorrangig beachtet werden sollten und dabei auch Aspekte definiert, die zum derzeitigen Beratungsstand nicht als zwingend angesehen wurden.

**Gemeinsame Anliegen:**

- Geselligkeit / Treffpunkt
- Lebendigkeit, auch tagsüber
- Gaststätte
- Markantes öffentliches Gebäude mit anspruchsvoller Architektur, das sich in die Umgebung anpasst
- Parkplätze erhalten
- Bisherige Parkplatzfläche in Planung einbeziehen
- Barrierefreiheit
- Servicewohnen
- Pflegestützpunkt
- Wirtschaftlichkeit

**Für die Mehrheit nicht wichtig:**

- Erhalt des Gebäudes
- Erweiterung Kita
- Hotel
- Praxen
- Nutzung durch Vereine (Saal)
- Mehrgenerationenhaus
- Räume für Jugendliche
- Kein Abriss
- Wohnen nicht nur für Senioren

**AK-Sitzung 2: 28.10.2021**

Im zweiten Arbeitskreistreffen besichtigen die Mitglieder des AK das Gebäude, und sammeln anschließend ihre Erkenntnisse. Bei der Ortsbesichtigung des gesamten Gebäudes kam die Arbeitsgruppe zur Erkenntnis, dass es im Gebäude

- Viele verwinkelte Räume,
- hohe Räume,
- viele Treppen,
- enge Flure,
- veraltete Technik (außer Lüftung)
- im Gebäude verteilte Lagerräume,
- schlechte Nutzbarkeit und eine
- fehlende Raumstruktur und nur einen verhältnismäßig geringen Anteil an Nutzfläche gibt.

Das Gebäude ist nicht barrierefrei und die Gegebenheiten werden insgesamt als sehr unattraktiv für gastronomische Pächter eingeschätzt.

In der zweiten Sitzung des AK wird außerdem ein Minimalkonsens formuliert:

Das Gebäude soll

- ein markantes öffentliches Gebäude sein,
- barrierefrei sein,
- über eine Gastronomie verfügen,
- und wirtschaftlich zu betreiben sein.

Es wird festgelegt, dass im nächsten Schritt Nutzungskonzepte erarbeitet werden.

**AK-Sitzung 3: 15.03.2022**

In der dritten AK-Sitzung wird vereinbart, Nutzungskonzepte mit Seniorenwohnen, Gastronomie und Mehrzweckraum durch ein Planungsbüro entwickeln zu lassen. Um mehr über konkrete Projekte zu lernen, werden im Rahmen von zwei Onlineterminen (April und Mai 2022) Beispiele aus anderen Kommunen vorgestellt: die Dorflinde Langenfeld und das Seniorenwohnen Floerkens Hof.

#### **AK-Sitzung 4: 08.12.2022**

In AK-Sitzung 4 stellt die Planungsgruppe Darmstadt verschiedene Nutzungskonzepte vor: 1. Umbau und Neubau, 2. Teilabriss und Neubau sowie 3. Abriss und Neubau. Dabei wird klar:

- Eine große Tiefgarage (> 25 Plätze) ist nur bei Abriss des Bürgerhaus-Bestandsgebäudes realisierbar.
- Bei Erhalt des Gebäudes muss Barrierefreiheit aufwändig durch Aufzüge und Rampen hergestellt werden und das Gebäude wird dennoch nicht vollständig barrierefrei sein.

Zum Ende der Sitzung spricht sich der Arbeitskreis nach intensiver Beratung für einen Abriss und Neubau aus. Gründe dafür sind:

- Barrierefreiheit einfacher und günstiger herstellbar, auch ebenerdige Gastronomie ist möglich.
- Flächenoptimierung des Gesamtareals (z.B. Beseitigung der ineffizienten Gastronomieinfrastruktur).
- Große Tiefgarage nur bei Neubau herstellbar.
- Hohe Erhaltungs- und Energiekosten für den Bestand (z.B. durch hohe Raumhöhen).

#### **AK-Sitzung 5: 28.03.2023**

In Sitzung 5 einigt sich der Arbeitskreis; er bestätigt die Entscheidung für Abriss und Neubau sowie die Nutzungen (vereinbart in der 3. AK-Sitzung):

- Seniorenwohnen und ggf. Pflegeangebote
- Gaststätte mit Außenbereich
- Mehrzweckraum, auch separat nutzbar
- Tiefgarage, auch mit öffentlichen Stellplätzen
- Barrierefreiheit

In dieser Sitzung wird außerdem festgelegt, in welcher Art und Weise die Öffentlichkeit informiert werden wird. Diese Bürgerinformation wird in der 6. Sitzung geplant.

Die Ergebnisse des Arbeitskreises münden in eine Beschlussvorlage für den Planungs- und Bauausschuss. Die Gemeindevertretung muss dann über das weitere Vorgehen entscheiden.

## **4. Ihre Fragen und Anliegen**

**Ursprünglich war das Vorgehen anders geplant; es wurde kommuniziert, dass die Politiker:innen beraten, anschließend allerdings die Bürger mit einbezogen werden. Warum wurde das verworfen?**

- Aufgabe des parlamentarischen Arbeitskreises war es, einen Vorschlag auszuarbeiten, der anschließend politisch beraten werden soll. Eine Meinungsbildung (und auch Meinungsänderung) war nur im geschützten Rahmen möglich, deshalb wurde der Arbeitskreis nicht für weitere Mitglieder geöffnet. Allerdings sind die heute vorgestellten Ergebnisse nicht in Stein gemeißelt und sicherlich wird sich ein zukünftiger Arbeitskreis den Planungen genauer annehmen. Fragen und Anregungen aus der Bürgerschaft können außerdem immer an die Gemeindevertreter:innen herangetragen werden. (Herr Brandt)

- Auf die Kritik, die Bürger:innen seien übergangen worden, meldet sich im Verlauf der Diskussionsrunde Herr Sydow, Mitglied des Arbeitskreises, zu Wort. Er betont, dass im Arbeitskreis die Meinung der Bürger:innen sehr wohl durch die gewählten Gemeindevertreter:innen vertreten worden sind. Die Debatten im AK waren nicht einfach und man hat in langen Diskussionen einen Konsens erreicht. Um den Entscheidungsfindungsprozess transparenter zu machen, plädiert er für die Veröffentlichung der Protokolle. Frau Heng-Ruschek lehnt eine Veröffentlichung der Protokolle mit Namensnennung ab, da Vertraulichkeit vereinbart worden war.

#### **Ist Blockbebauung hier eine gute Idee? Können Investoren gefunden werden für die Entwicklung?**

- Man wird hier sensibel sein in der Planung, sodass sich die Bebauung zukünftig gut in das Ortsbild einfügt. Die Gemeinde befindet sich ganz am Anfang der Neuplanung. Da die Gemeinde Eigentümerin des Gebäudes bleibt, kann sie selbst entscheiden, in welcher Form neu gebaut wird. Das Gebäude wird nicht an Investoren vergeben. (Herr Brandt / Frau Heng-Ruschek)

#### **Warum wurden Sanierungen schon seit der zweiten Sitzung ausgeschlossen und stattdessen die Idee des Neubaus verfolgt?**

- Auf einen Abriss einigte sich der Arbeitskreis erst in der vierten AK-Sitzung. Sanierungskosten wurden detailliert von der Verwaltung zusammengetragen und geprüft. Ein Architekt begutachtete vor Ort das Gebäude und untersuchte den Bestand. Die hohen Sanierungskosten wurden als wenig wirtschaftlich erachtet, während im Neubau Barrierefreiheit, angepasste Wohnungsgrößen, moderne Aufzüge, etc. umgesetzt werden können. (Herr Bociek / Frau Heng-Ruschek)

#### **Die Nutzung des Saales wird nicht korrekt dargestellt; angeblich wird er nicht gebraucht, während er fast täglich im Rahmen von Vereinsaktivitäten, Fastnachtsveranstaltungen, Tanzproben, Feierlichkeiten, etc. genutzt wird. Ein großer Saal ist für Sulzbach dringend notwendig.**

- Dieses Anliegen wird von der Verwaltung geprüft. Es wird vereinbart, dass ein Belegungsplan dem Protokoll beigelegt wird.

#### **Warum muss an dieser Stelle Seniorenwohnen geschaffen werden und nicht auf anderen freien Grundstücken?**

- Die Gemeinde prüft erst die Grundstücke in ihrem Besitz, bevor sie über den Erwerb externer Grundstücke nachdenkt. Das Grundstück wird vom Arbeitskreis für Seniorenwohnen als sehr geeignet erachtet. (Herr Brandt)

#### **Unter dem Bürgerhaus liegt Fels. Kann hier überhaupt eine Tiefgarage gebaut werden? Warum soll eine Tiefgarage den überirdischen Parkplatz ersetzen, wenn Menschen nur für ein paar Minuten einkaufen wollen? Das verschlechtert die Parkplatzsituation in Sulzbach.**

- Der Untergrund wurde bisher nicht untersucht. Das wird zukünftig noch analysiert und mögliche Lösungen werden abgestimmt. (Herr Bociek)

#### **Wird die Kirchgasse nicht zu dunkel, wenn hier neuer Wohnraum geschaffen wird? Was ist mit Freiraumbegrünung?**

- Bisher liegen keine Architektenentwürfe vor; Fachleute werden sich damit beschäftigen, einen möglichst an die Lage angepassten Entwurf zu erstellen. (Herr Brandt)

### **Wurde darüber nachgedacht, die Fassade zu erhalten und nur das Innere zu entkernen?**

- Der Vorschlag wurde im Arbeitskreis diskutiert. Der beratende Architekt rät davon ab, da der Erhalt der Fassade zu einschränkend für die zukünftigen Planungen wäre, z.B. was die Berücksichtigung der Fensteröffnungen angeht. Der Architekt der Planungsgruppe Darmstadt hatte vorgeschlagen, das Satteldach des ursprünglichen Schulgebäudes von 1913 als Dachform für eine Neuplanung zu übernehmen, da es sich gut in den Ortskern einfügen würde. (Frau Heng-Ruschek)

### **Kritik: Das Gebäude wurde in den letzten Jahren zu wenig gewartet.**

### **Ist der Zeitplan des Neubaus realistisch, wenn die Befristung der aktuellen Baugenehmigung am 31.03.2025 ausläuft?**

- Das Ende der Befristung bedeutet nicht, dass eine Verlängerung der Befristung nicht möglich ist. Erfahrungsgemäß sind Verlängerungen möglich, daher kann auch hier mit dieser gerechnet werden. (Herr Bociek)

### **Die Bürgerinitiative wird sich nicht auf einen Neubau einlassen, bis ein professionelles Gutachten vorliegt und bestätigt, dass das Gebäude zu marode für eine Sanierung ist. Der Ausschuss sollte sich genauer mit dem Bestandsgebäude beschäftigen, anstatt von einem Neubau auszugehen.**

- Die Verwaltung hat sich im Voraus der AK-Sitzungen bereits intensiv mit der Sanierung des Gebäudes beschäftigt. Die Sanierungskosten beliefen sich 2020 auf rund 4 Mio. €, Stand 2022 lägen die Kosten bei rund 5 Mio. €. (siehe Präsentation)

### **Gibt es bereits Hochrechnungen für die Kosten der Option Abriss und Neubau?**

- Die Schätzungen des Architekturbüros für Abriss und Neubau liegen aktuell bei 9,6 Mio. €. Umbau und Neubau lägen im Vergleich bei 8,1 Mio. €. (siehe Präsentation)

### **Statement einer Bürgerin: Seniorenwohnen im Ort ist wertvoll, besonders in Nachbarschaft zu Kindergarten und Kirchengemeinde. Diese soziale Nähe birgt viele Potenziale.**

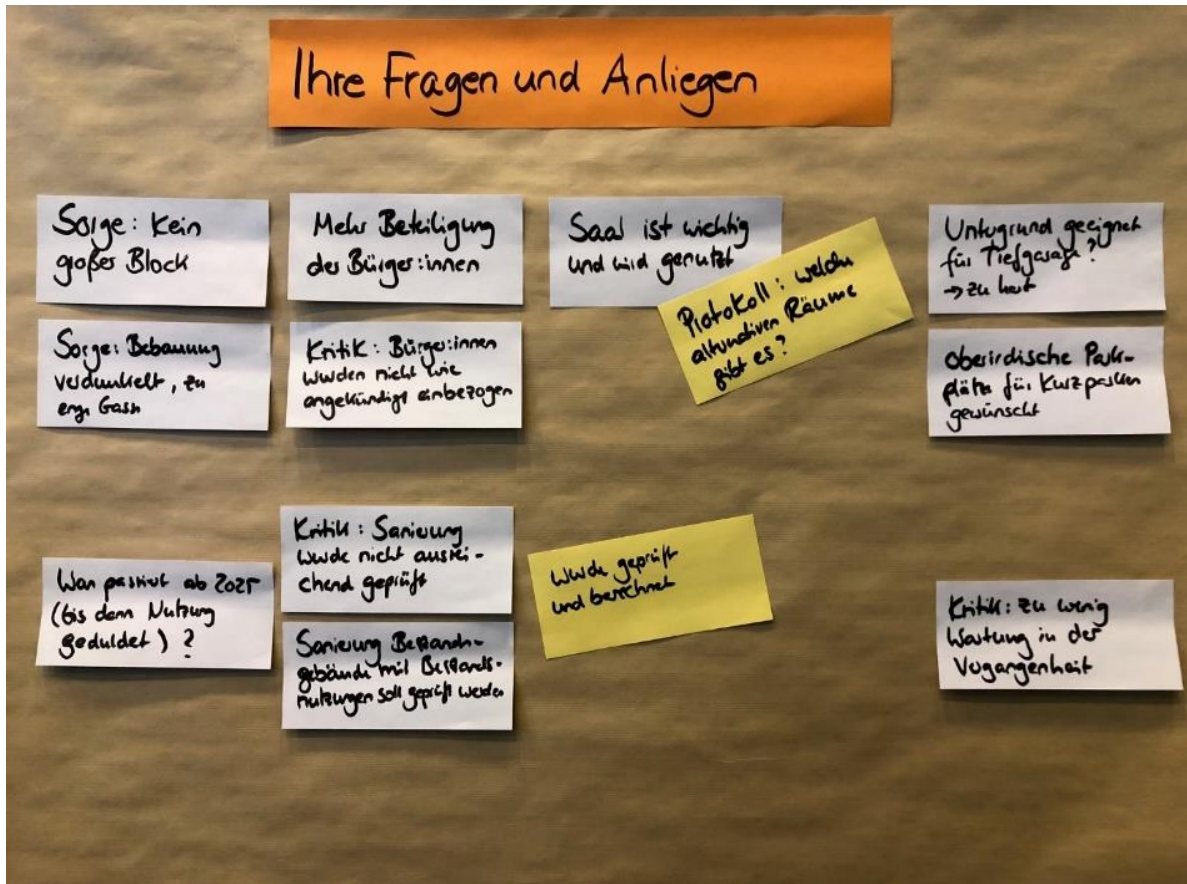
Frau Heng-Ruschek fasst die Anliegen und Fragen zusammen:

- Es gibt die Sorge, dass ein großer Block gebaut wird, die Bebauung verdunkelt und die Gasse zu eng wird.
- Kritik, dass Bürger:innen nicht wie angekündigt einbezogen wurden; zukünftig bitte mehr Beteiligung.
- Der Saal ist wichtig und wird genutzt. – Ergänzung einer Liste aller nutzbaren Räume in Sulzbach (*nachträglicher Hinweis: Liste steht zur Verfügung*)
- Ist der Untergrund überhaupt für eine Tiefgarage geeignet oder zu felsig?
- Oberirdische Parkplätze für Kurzparken gewünscht
- Kritik, dass Sanierung nicht ausreichend geprüft wurde → Sanierung des Bestandsgebäudes mit Bestandsnutzungen soll geprüft werden
- Kritik, dass das Gebäude in der Vergangenheit zu wenig gewartet wurde
- Was passiert ab 2025?



## 5. Ausblick und Ende

Herr Brandt schließt die Veranstaltung und bedankt sich bei Frau Heng-Ruschek für die Moderation, Herrn Hartmann für die Leitung des Arbeitskreises und den Anwesenden für ihre Fragen und ihr Engagement in diesem Thema.



Stichworte zu Hinweisen während der Veranstaltung