

Informationsveranstaltung der Gemeindevertretung Sulzbach (Taunus)

Donnerstag, 15. Juni 2023
im Bürgerzentrum
19:00 bis 21.30 Uhr

Ergebnisse des
parlamentarischen
Arbeitskreises
„Bürgerhaus“



Ausgangslage – Bestandsgebäude Bürgerhaus

- Hauptgebäude fertiggestellt 1913 als Volksschule mit Anbau 1922,
- Nutzung als Sulzbacher Grundschule bis zum Neubau der Cretzschmarschule
- 1977: Umbau zum heutigen Bürgerhaus mit
 - Gaststätte
 - Kegelbahn
 - Saal mit Bühne
 - Vereinsräume
 - Neben- und Lagerräume
 - 3 Wohnungen im Dachgeschoß
 - Personenaufzug, Lastenaufzug, Außenaufzug



Ausgangslage – Aktuelle Nutzung Bürgerhaus

- Gaststätte mit Vereinsraum einschl. Biergartennutzung und Lagerräumen, verpachtet, Verlängerung jew. um ein Jahr.
- 1 Wohnung vermietet, 2 Wohnungen dienen als Flüchtlingsunterkunft.
- Weiterer Vereinsraum als Abstellraum.
- Belegung Saal durch Vereine und private Nutzer, z.Zt. geringe Auslastung.
- Genehmigungsstand:
Befristete Baugenehmigung zur brandschutztechnischen Sanierung bis zum 31.03.2025. Die Personenzahl zur Nutzung des Saales ist aufgrund dessen begrenzt (i.d.R. max. 100 Pers.).

Ausgangslage – Städtebauliche Situation

- Innerörtliche Lage im historischen Ortskern am Platz an der Linde
- HAUPTerschließung über zentralen Kreuzungsbereich „Großer Dalles“.
- Grundstücksgröße Bürgerhaus 789 qm,
- nördlich angrenzender öffentlicher Parkplatz 809 qm,
- östliche Grenzbebauung durch ev. Gemeindehaus mit Kindergarten
- Kein geltender Bebauungsplan, Zulässigkeit von Bauvorhaben gem. § 34 BauGB: „Einfügungsgebot“ in umgebende Bebauung.

Ausgangslage – Laufende Kosten Bürgerhaus

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

Ausgangslage – aktuell ausstehende Erhaltungsmaßnahmen:

- Abschluss Brandschutztechnische Sanierung bis 31.03.2025
- Erneuerung Be- und Entwässerungssystem
- Erneuerung Dachabdeckung
- Tausch Notstromanlage mit Notbeleuchtung (TÜV-Empfehlung)
- Erneuerung Lastenaufzug Küche / Keller / Saal
- Überarbeitung Abdichtung Fußboden Saal
- Erneuerung Elektrotechnik Saal
- Erneuerung Kücheneinrichtung Gaststätte

Ausgangslage – Geschätzte Sanierungskosten Bürgerhaus

- Stand 2020:

Brutto inkl. Nebenkosten: **rd. 4.052.000 EUR**

(ohne Bereich Gaststätte und Bestuhlung Saal, einschl. energetischer Gebäudesanierung, Umnutzung Kegelbahn, Neugestaltung Saal, Sanierung und Ausbau Wohnungen im Dachgeschoss)

- Hochgerechnet auf Grundlage zwischenzeitlicher Preissteigerungen Stand 2022:

Brutto inkl. Nebenkosten: **rd. 5.083.000 EUR**

Ausgangslage – Eckpunkte der bisherigen Diskussion

- Fachgutachten zu Nutzungsmöglichkeiten (2008 und 2014):
u.a. Gaststätte, Wohnungen, Praxen, Büros, Kinderbetreuung.
- Beschluss Gemeindevertretung (2016):
Verkauf oder Verpachtung über Erbbaurecht.
- Investoren-/Betreibersuche: Konzept
„Selbstbestimmtes Wohnen für Senioren“ – Wohngemeinschaft und
Appartements mit Tiefgarage unter Erhalt des Hauptgebäudes und der
Gaststätte mit Neubau auf dem Parkplatzgrundstück.
- Entwurf von Ausschreibungszielen für öffentliches Vergabeverfahren
(Bürgerversammlung 2017).

Ausgangslage – Eckpunkte der bisherigen Diskussion

- Anträge der Fraktionen u.a. zu
 - Abgabe an einen Verein,
 - Bürgerentscheid zu Um- oder Neubau, Sanierung.
- Bürgerinitiative für den Erhalt des Bürgerhauses
- Beschlüsse der Gemeindevertretung (2017 / 2020):
Verkauf / Vergabe in Erbpacht werden nicht weiterverfolgt.
- Bildung des parlamentarischen Arbeitskreises „Bürgerhaus“ unter Mitwirkung aller Fraktionen (2021)

Aufgabe des parlamentarischen Arbeitskreises

- Zusammensetzung des überparteiischen Arbeitskreises:
- alle Fraktionen der Gemeindevertretung sind mit je zwei Vertreter:innen vertreten
- Verwaltung, Bürgermeister und Externe können im Bedarfsfall beratend an den Sitzungen teilnehmen
- Externe Moderation
- Beratungen außerhalb des parlamentarischen Geschäftsbetriebes
- Vertraulichkeit der Sitzungen
 - Es soll offen (ergebnisoffen) diskutiert werden können
 - fachliche Auseinandersetzung ist gewünscht
 - Meinungsbilder sollen frei entstehen und geändert werden können
 - Beratungen ohne zeitlichen Zwänge

Aufgabe des parlamentarischen Arbeitskreises

- Informationen zur Historie des Bürgerhauses zusammentragen
- Zustand des Bestandsgebäude ermitteln und bewerten
- Ideen für die zukünftige Nutzung des Bürgerhauses zusammentragen prüfen und fachlich bewerten
- Bei Bedarf externe Unterstützung und Fachberatung einholen
- Vergleichsprojekte in Erfahrung bringen
- Wissensbasis schaffen für politische Beratungen und anstehende Entscheidungen
- Vertreter im Arbeitskreis sollen als fachliche Multiplikatoren in den Fraktionen dienen

Ergebnisse des Arbeitskreises

AK 1 am 21.9.21: Austausch und Sammlung von Ideen



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), Kollegraum aber auch für Vereine nutzbar
- Mehrgenerationenhaus
- Räume für Jugendliche
- Kein Abriss
- Wohnen nicht nur für Senioren

Ergebnisse der ersten Sitzung

- Große Schnittmenge bei Vorstellungen zu zukünftiger Nutzung
- Keine Einigkeit, ob Erhalt oder Abriss und Neubau

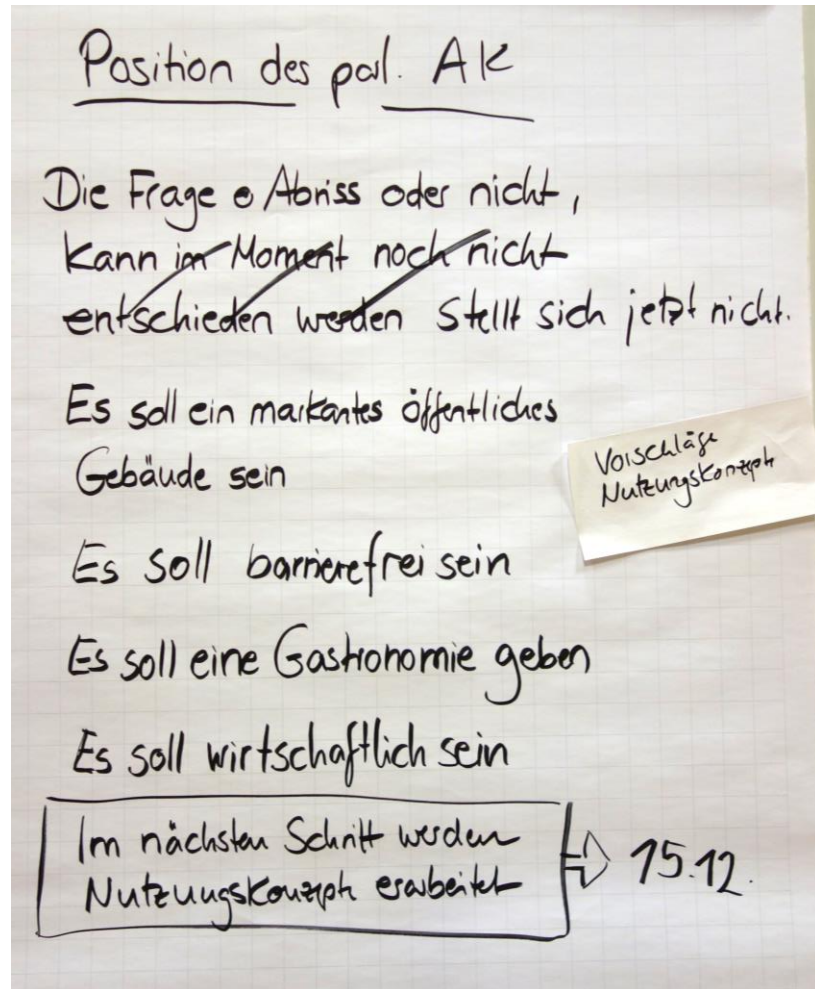
AK 2 am 28.10.21: Rundgang, Hintergründe zu laufenden Kosten und Minimalkonsens

Erkenntnisse aus dem Rundgang

- Was hat Sie überrascht?
- Ihr Eindruck vom derzeitigen Zustand des Bürgerhauses

Viele verwinkelte Räume + verschiedene Höhen	enge Flure	Stütze mitten im Gastraum
Viele Treppen	hohe Räume	Toiletten nicht barrierefrei + Rest auch nicht
Schlechte Nutzbarkeit	veraltete Technik (außer Lüftung)	Lagerräume für Gastro verteilt
Fehlende Struktur	energetisch ungünstig	Gegebenheiten sind unattraktiv für Pächter Gastronomie

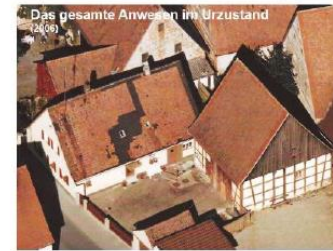
AK 2 am 28.10.21: Rundgang, Hintergründe zu laufenden Kosten und Minimalkonsens



Es wurde auch deutlich:
Mit dem Bürgerhaus werden viele schöne Erinnerungen verbunden.
Gleichzeitig besteht Konsens, dass es auch in Zukunft gut funktionieren muss.

AK 3 am 15.3.22: Beispiele und Vereinbarungen zu Nutzungen

Vorstellung von Beispielprojekten zu Städtebau / Architektur und Nutzungen



Ausgangszustand

Heute

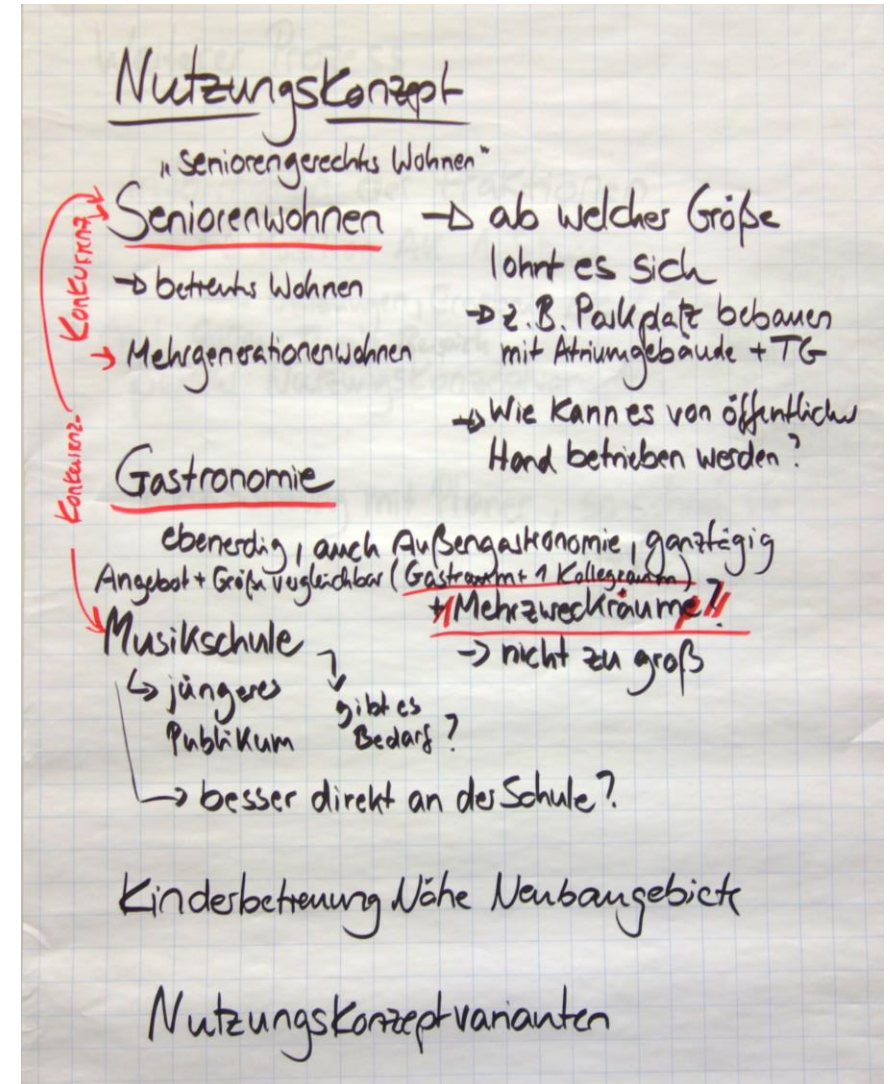


Gemeinde Langenfeld (Mittelfranken, 1.066 EW): Dorflinde
Umgenutzte historische Scheune mit Anbau. → Mehr-Generationen-Wohnprojekt mit professioneller Tagespflege, Tagescafé, zahlreiche Angebote für verschiedene Altersgruppen

AK 3 am 15.3.22: Beispiele und Vereinbarungen zu Nutzungen

Vereinbarungen:

- Online-Vorträge zu Beispielprojekten
- Nutzungskonzepte mit Seniorenwohnen, Gastronomie und Mehrzweckraum durch Planungsbüro entwickeln lassen



Online Vorträge

- 5.4.22 Dorflinde Langenfeld (Hr. BM Streng)
- 3.5.22 Seniorenwohnen, Floerkens Hof (Fr. Dingel-Padberg)



**Mehr
Generationen
Haus**
Wir leben Zukunft vor



*Dorflinde
Langenfeld*



10 Jahre  *Dorflinde
Langenfeld*

Alter und Pflege

Haushaltsnahe Dienstleistungen

Gestaltung des demografischen Wandels

Generationenübergreifende Arbeit

Freiwilliges Engagement

AK 4 am 8.12.22: Vorstellung Nutzungskonzepte

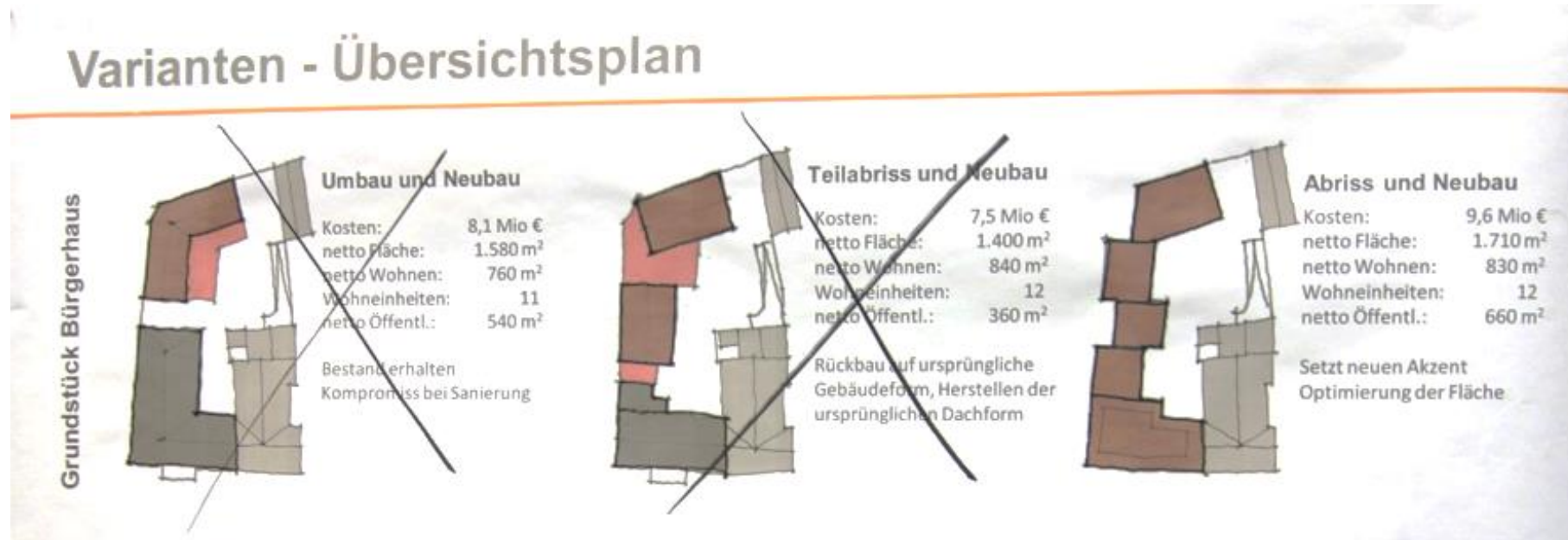
Vorstellung der Nutzungskonzepte durch Planungsgruppe Darmstadt:

1. Umbau und Neubau
2. Teilabriss und Neubau
3. Abriss und Neubau

Erkenntnisse:

- Eine große Tiefgarage mit mehr als 25 Parkplätzen ist nur bei Abriss des Bürgerhaus-Bestandsgebäudes realisierbar.
- Bei Erhalt muss Barrierefreiheit durch Aufzüge und Rampen gewährleistet werden.

AK 4 am 8.12.22: Vorstellung Nutzungskonzepte



Konsens Arbeitskreis: Abriss und Neubau

Gründe:

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

AK 5 am 28.3.23

- **Gemeinsame** (einstimmige) Position festgelegt: Abriss und Neubau, Nutzungen wie in 3. AK-Sitzung vereinbart:
 - Seniorenwohnen und ggf. Pflegeangebote
 - Gaststätte mit Außenbereich
 - Mehrzweckraum, auch separat nutzbar
 - Tiefgarage, auch mit öffentlichen Stellplätzen
 - barrierefrei
- Öffentlichkeit über die Ergebnisse des AKs informieren und nächste Schritte aufzeigen

Ihre Fragen