

Beratungsvorlage zu TOP 8 der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 23. September 2020 (Stand 16.09.2020)

8. Vorstellung des städtebaulichen Gesamtkonzepts „Stubenareal/Ortsmitte“ als Grundlage für den weiteren Verbleib der Gemeinde Pfaffenweiler im Landessanierungsprogramm

Historie

Die Gemeinde Pfaffenweiler wurde auf der Grundlage des Antrags vom 18. Oktober 2007 mit Bescheid vom 17. März 2008 mit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte“ in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Die Gemeinde hatte diesen Antrag unter anderem aus zwei Gründen gestellt:

- a) Das Gasthaus Stube als Wahrzeichen der Gemeinde war bereits 2008 in einem schlechten äußeren Zustand und bedurfte der Sanierung. Dazumal hat der Betreiber des Gasthauses in Begleitung der Gemeinde versucht, Investoren für eine Sanierungsgesellschaft zu finden – leider ohne Erfolg. 2009 sah sich der damalige Gemeinderat einstimmig dazu veranlasst, das Gebäude zu erwerben.
- b) Das Gemeindeentwicklungskonzept, das die Gemeinde 2006 auf den Weg gebracht hat und welches im Entwicklungsprogramm ländlicher Raum (ELR) gefördert wurde, stellte fest, dass die Nachverdichtungsmöglichkeiten am Ort überschaubar sind und die Aktivierung von vorhandener Bausubstanz von Bedeutung ist. Da das ELR nur Einzelanträge fördert, hat die Gemeinde ein flexibleres und größeres Potenzial im Landessanierungsprogramm gesehen. Im Gemeindeentwicklungskonzept hatte die Gemeinde auch bereits den Bürgerbeteiligungsprozess „Pfaffenweiler denkt Zukunft“ initiiert.

Die Antragstellung im LSP war erfolgreich – insbesondere auf Grund der Bedeutung der Stube für Pfaffenweiler und den Breisgau.

Die Gemeinde hat dieses Landessanierungsprogramm sowohl bei öffentlichen als auch bei privaten Maßnahmen sehr intensiv genutzt. Es wurden 11 öffentliche Maßnahmen umgesetzt, u.a. die Sanierung und Erweiterung der Batzenberghalle, die Sanierung des Kindergartens, die Neugestaltung von Klein Täle. Es wurden aber auch 37 private Maßnahmen umgesetzt, u.a. dabei die Sanierung des Seilerhofes und des Kellers der Winzergenossenschaft, die die Gemeinde jeweils mit Sonderzuschüssen in sechstelliger Höhe gefördert hat. Es ist in vielen Fällen gelungen, Leerstände zu Wohnzwecken zu beseitigen.

Insgesamt sind durch das Landessanierungsprogramm über 6 Millionen Euro an Investitionen angestoßen worden, die auch dem örtlichen Handwerk zugutegekommen sind.

Allein die Sanierung der Stube wurde trotz mehrfacher Verlängerung des Sanierungsprogramms nicht umgesetzt. Deshalb schreibt das Regierungspräsidium in der Verlängerungsentscheidung vom 21.04.2020:

...Der zum 30.04.2020 auslaufende Bewilligungszeitraum wird bis zum **31.07.2021** verlängert...

Begründung:

„Das Sanierungsverfahren „Ortsmitte“ hat den Regelbewilligungszeitraum bereits deutlich überschritten und muss deshalb dringend zum Abschluss gebracht werden.“

Entsprechend den bisherigen Abstimmungen ist die Gemeinde aufgefordert, in 2020 die kommunalpolitischen Weichenstellungen für die weitere örtliche Entwicklung und den

mittelfristigen Fortgang der Sanierungsaktivitäten zu treffen und insgesamt zu konkretisieren. Dazu wird wie beantragt der Bewilligungszeitraum nochmals verlängert.“

Der Antrag auf Verlängerung war nur möglich durch die Grundsatzbeschlüsse, die der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung nach Beteiligung der Bürgerschaft und eingehender Diskussion am 13.11.2019 gefasst hatte:

Der Gemeinderat beschließt, die Stube und das Stubenareal im Eigentum der Gemeinde zu behalten und nicht an einen Investor zu veräußern, weder zu Wohn- noch zu sonstigen Zwecken.

Der Gemeinderat verabschiedet sich von der Option der rein gastronomischen Nutzung und wird die Stube auch nicht für rein gastronomische Zwecke sanieren.

Der Gemeinderat beschließt, die Stube einer vorwiegend öffentlichen Nutzung zuzuführen.

Es soll geprüft werden, ob die Stube künftig als Rathaus der Gemeinde Pfaffenweiler, mit Bürger-, Fest- und Sitzungssaal und einer eventuellen Kleingastronomie genutzt werden kann.

Es soll geprüft werden, ob das jetzige Rathaus zu Zwecken der Kinder- und/oder Seniorenbetreuung genutzt werden kann.

Der konkrete Bedarf an Seniorenbetreuung ist durch einen externen Berater/Gutachter zu ermitteln.

Für die Umnutzung und den Umbau der beiden Gebäude wird eine Machbarkeitsstudie mit Kostenprognose in Auftrag gegeben.

Sämtliche Beschlüsse wurden einstimmig gefasst. Im Januar 2020 erging ebenfalls in Abstimmung mit dem Gemeinderat die Beauftragung der Machbarkeitsstudien an das Architekturbüro Klaus Wehrle, mit dem die Gemeinde bereits bei der Planung und dem Bau der Batzenberghalle gute Erfahrungen gemacht hat.

Städtebauliches Gesamtkonzept

Eine weitere Förderung und die Übernahme in ein Bundes- oder Landessanierungsprogramm benötigt – wie bereits dargelegt – ein städtebauliches Gesamtkonzept und zwar ein förderfähiges Gesamtkonzept.

Nachdem der Gemeinderat sich in den o.g. Grundsatzbeschlüssen von einer Veräußerung der Stube ebenso verabschiedet hat wie von einer gastronomischen oder von einer Wohnnutzung, ist nun eine nachhaltige öffentliche Nutzung gefordert.

Die Prüfaufträge des Gemeinderats zur künftigen Nutzung der Stube und zur Umnutzung des heutigen Rathauses sind bautechnisch und kostenmäßig vom Architekturbüro Wehrle bearbeitet worden.

Zur Nutzung der Stube und zur Gestaltung des Stubenareals **als erstem Baustein des erforderlichen Gesamtkonzepts** liegen drei Varianten vor, von denen zwei in die engere Wahl kommen.

Unter dem Arbeitstitel „Midi“ liegt eine Vorentwurfsplanung vor, die im Stubengebäude selber folgende Nutzungen vorsieht:

- Im UG barrierefrei erreichbar eine „Kellerwirtschaft“ oder einen Bürgertreff im Gewölbekeller (sehr oft wurde aus der Bevölkerung in den letzten Jahren immer wieder bedauert, dass der Stubenkeller nicht mehr offen sei; mit dieser Konzeptoption besteht sowohl die Möglichkeit Kleingastronomie zu betreiben oder aber auch einen ehrenamtlich organisierten Bürgertreff zu schaffen, der die Funktion einer Begegnungsstätte übernimmt)
- Im EG lassen sich Büroräume des Rathauses unter Wahrung der Kreuzgewölbedecke einrichten; die Büroräume sind ebenerdig und barrierefrei zu erreichen. Das ist beim heutigen Rathaus nicht der Fall.
- Im OG soll der große Saal saniert werden. Nach dem restauratorischen Befund, der der Öffentlichkeit vor Ort in der Stube vorgestellt wurde, sind in diesem Saal noch die bedeutsamsten restauratorischen Funde. So wurden unter anderem auf der Ostseite des Gebäudes noch Putze aus der Bauzeit (1574/1575) gefunden. Dieser Saal, in dem unzählige private Feiern von Pfaffenweiler Familien stattgefunden haben, soll der Bevölkerung zugänglich gemacht werden. Er steht wieder für Hochzeiten und andere Feiern zur Verfügung und ist durch den Erschließungsbau barrierefrei erreichbar.
- Die Wohnung im Dachgeschoss soll erhalten und modernisiert werden. Damit trägt die Gemeinde mit einem kleinen Beitrag zur Wohnraumversorgung vor Ort bei.
- In einem Neubau können die übrigen Büros und notwendigen Räumlichkeiten für das Rathaus geschaffen werden.
- Dieser Neubau nimmt sich sowohl in der Höhe als auch im Umfang gegenüber der Stube zurück.
- Sowohl überirdisch als auch unterirdisch sind Stellplätze geplant. Insgesamt sieht der Vorentwurf 21 Stellplätze vor, 12 davon in einer Tiefgarage und 9 davon überirdisch südlich des Neubaus. Damit trägt die Gemeinde erheblich zur Lösung des allseits bekannten Stellplatzproblems bei.

Unter dem Arbeitstitel „Mini“ liegt eine alternative Vorentwurfsplanung vor. In dieser Variante wird auf eine Tiefgarage verzichtet. Es entstehen lediglich neun oberirdische Stellplätze. Technisch ist eine spätere Ergänzung dieser Variante durch eine Tiefgarage nahezu ausgeschlossen.

Unter dem Arbeitstitel „Maxi“ liegt eine Vorentwurfsplanung vor, die über die beiden vorgenannten Varianten hinaus noch Räumlichkeiten für eine Arztpraxis vorsieht. Diese Räumlichkeiten entstehen in einem weiteren südlichen Neubau. Diese Variante funktioniert nur mit Tiefgarage, da ansonsten die notwendigen Stellplätze nicht zur Verfügung gestellt werden können.

Die vom Gemeinderat in Auftrag gegebene Prüfung ergibt unzweifelhaft die technische und bauliche Machbarkeit der geplanten und oben beschriebenen Nutzungen.

Der zweite Baustein des notwendigen städtebaulichen Gesamtkonzepts beschäftigt sich mit der Umnutzung des heutigen Rathauses. Der Bedarf an der Kinderbetreuung lässt sich nach der Vorentwurfsplanung mit relativ geringen Änderungen im Obergeschoss verwirklichen. Hier können zwei Gruppen mit 11 bzw. 10 Kindern entstehen. Auch die Unterbringung einer Tagespflegeeinrichtung wie z.B. „s` Schneckehaus“ ist baulich umsetzbar.

Der Bedarf für Senioren ist noch nicht endgültig festgestellt. Hierzu dient der Beteiligungsprozess „Pfaffenweiler 2030 – eine Gemeinde mit Lebensqualität für alle Generationen“. Die Durchführung dieses Prozesses hat der Gemeinderat beschlossen, entsprechende Zuschüsse wurden in der Zwischenzeit beantragt.

In dieser Antragsbegründung heißt es:

„Das heutige Rathaus soll der Kinderbetreuung und neuen Angebotsstrukturen für Ältere vorbehalten bleiben. Zum einen findet bereits Seniorenarbeit im allerdings etwas kleinen Museumsraum statt und zum anderen befindet sich unmittelbar am Rathaus bereits ein so genannter Seniorenspielplatz, also ein Außengelände mit Bewegungsangeboten und zur Mobilitätsförderung.“

Im Vorentwurf zum heutigen Rathaus sind im EG größere und kleinere Räumlichkeiten vorgesehen. Es handelt sich insofern um Platzhalter. Auf der Grundlage des Vorentwurfs wird mit Umbaukosten von ca. 657.000 Euro gerechnet.

Die Umnutzung des Rathauses zu Zwecken der Kinderbetreuung und der Seniorenarbeit ist technisch möglich. Notwendig ist dazu auch die barrierefreie Erschließung, die durch einen Aufzug erfolgen muss. Diese barrierefreie Erschließung ist schon seit längerem ein Anliegen der Verwaltung, nachdem insbesondere das publikumsintensive Bürgerbüro nicht barrierefrei erreichbar ist.

Die vom Gemeinderat in Auftrag gegebene Prüfung ergibt auch hier unzweifelhaft die technische und bauliche Machbarkeit der geplanten und oben beschriebenen Nutzungen.

Kosten

Für die Stubenvarianten Mini, Midi und Maxi liegen Kostenprognosen vor. Kostenprognosen sind keine Kostenschätzungen oder Kostenberechnungen auf der Grundlage einer DIN. Diese sind im Vorentwurfsstadium nicht möglich.

Die Kostenprognosen beziehen sich auf einen Zielkorridor. Die tatsächlich entstehenden Baukosten hängen selbstredend auch von den Wünschen und der Haltung des Bauherrn ab.

Die nachstehenden Kosten sind aus heutiger Sicht und nach Auffassung des Architekturbüros Wehrle realistisch:

Variante Midi

Bestandssanierung Stube	1.300.000 Euro
Abbruch und Neubau mit Tiefgarage	2.500.000 Euro
<hr/>	
Zwischensumme	3.800.000 Euro

Variante Mini

Bestandssanierung Stube	1.300.000 Euro
Abbruch und Neubau	2.000.000 Euro
<hr/>	
Zwischensumme	3.300.000 Euro

Zuschüsse aus dem Sanierungsprogramm

Nach den Vorabstimmungen mit dem Regierungspräsidium erfüllen die städtebaulichen Gesamtkonzepte Mini und Midi die Voraussetzungen für eine Förderung im Landessanierungsprogramm. Sie wirken sich wie folgt aus:

Variante Midi

Summe Gesamtkonzept	3.800.000 Euro
Zuschüsse lt. Kalkulation Sanierungsträger	1.395.000 Euro
<hr/>	
Finanzierungsbedarf	2.405.000 Euro

Variante Mini

Summe Gesamtkonzept	3.300.000 Euro
Zuschüsse lt. Kalkulation Sanierungsträger	1.206.000 Euro
<hr/>	
Finanzierungsbedarf	2.094.000 Euro

Nachdem die liquiden Mittel der Gemeinde zum 31.12.2019 2,4 Millionen Euro betragen, wäre das Vorhaben isoliert betrachtet ohne Darlehensaufnahme zu finanzieren.

Alternative Konzepte

In der Gemeinderatssitzung im November 2019 ist die Frage nach Alternativen zur öffentlichen Nutzung der Stube als Rathaus gestellt worden. Derlei öffentliche Nutzungen sind z.B. die Kinderbetreuung oder auch die Seniorenarbeit, Vereinsräume oder Museum.

Bewusst hat der Gemeinderat eine Kinderbetreuung oder eine Seniorenbetreuung im Stubenareal ausgeschlossen, weil hierzu unter anderem sämtliche Außenanlagen neu geschaffen werden müssten, die heute schon am jetzigen Rathaus vorhanden sind. Bei der Schaffung von betreuten Wohnungen für Senioren ist die öffentliche Nutzung nicht gegeben.

Für Vereinsräume besteht kein erheblicher Bedarf. Sämtliche kulturtreibenden Vereine sind in den stattlichen Räumen der Batzenberghalle untergebracht. Andere Vereine haben ihre eigenen Vereinsräume.

Alternative Konzepte sind dann sinnvoll, wenn sie auch förderfähig nach dem Sanierungsprogramm sind.

Die Nutzung der Stube zu musealen Zwecken hat auf Grund der Verbindung der Exponate zum historischen Gebäude großen Charme. Allerdings bestehen erhebliche Zweifel an der Förderwürdigkeit, nachdem schon LSP-Mittel in die Sanierung des jetzigen Museumsraums 2007 geflossen sind und die Größe der Gemeinde Pfaffenweiler gegen eine weitere Ausdehnung der musealen Landschaft spricht.

Ein alternatives Konzept ist aus der Mitte des Gemeinderates gekommen. Es beinhaltet folgende Nutzung der Stube:

- Wohnung im DG
- Sitzungszimmer (mit Veranstaltungsoption) im Obergeschoss
- Trauzimmer im EG
- Vermietung der Räumlichkeiten im Keller für Veranstaltungen

Auch bei dieser Option muss die barrierefreie Nutzung durch einen Verbindungsgang und einen Anbau auf drei Ebenen mit Aufzug hergestellt werden. Des Weiteren sind natürlich auch Toiletten in diesem Anbau vorzusehen.

Dieses Konzept sieht einen Verbleib des Rathauses am bisherigen Standort vor, beantwortet die Bedürfnisse der Kinderbetreuung und Seniorenarbeit nicht. Die Förderwürdigkeit wird auf Grund der geringen Nutzung der Stube in Relation zu den Zuschüssen vom Sanierungsträger stark in Zweifel gezogen.

Der Gemeinderat war mehrheitlich nicht bereit, diese Alternative einer Vorentwurfsplanung zu unterziehen.

Finanzierungsrahmen

Neben der sanierungsbedürftigen Stube und dem nicht barrierefrei zugänglichen heutigen Rathaus muss die Gemeinde auch die Sanierung des Altbaus der Schneckentalschule im Blick haben.

Für den Umbau des Untergeschosses mit dem ehemaligen Lehrschwimmbecken liegt eine Kostenschätzung vor, für die übrige Sanierung eine Kostenprognose. Danach ist mit Sanierungskosten in Höhe von insgesamt 1.450.000 Euro zu rechnen. Abzüglich der Zuschüsse der Schulbauförderung in Höhe von 33 % (478.000 Euro) ergibt sich ein Finanzierungsbedarf in Höhe von 972.000 Euro.

Für den Umbau des Rathauses wird mit einem Zuschuss in Höhe von 335.000 Euro gerechnet (51 % der Baukosten), so dass sich ein Finanzierungsbedarf von 322.000 Euro ergibt.

Die Maßnahmen werden nicht alle gleichzeitig durchgeführt und bedingen einander. Dennoch ist folgender Finanzrahmen vorstellbar:

Finanzierungsbedarf Gesamtkonzept Midi	2.405.000 Euro
Finanzierungsbedarf Umnutzung Rathaus	0.322.000 Euro
Finanzierungsbedarf Sanierung Schule	0.972.000 Euro
<hr/>	
Summe	3.699.000 Euro
abzüglich Liquide Mittel (31.12.2019)	2.400.000 Euro
abzüglich Grundstückserlöse	0.540.000 Euro
<hr/>	
Rest-Finanzierungsbedarf	759.000 Euro

Dieser Restfinanzierungsbedarf müsste über ein Darlehen finanziert werden, wenn im Laufe der Umsetzungsjahre keine Zahlungsmittelüberschüsse aus laufender Verwaltungstätigkeit entstehen. Diese betragen z.B. für die Jahre 2010 bis 2019 durchschnittlich 577.000 Euro.

In diesem Finanzierungsrahmen sind keine Zuschüsse aus dem Ausgleichsstock oder anderen Zuschusstöpfen unterstellt und auch kein Rücklauf des CAP-Darlehens in Höhe von 150.000 Euro.

Wie die Finanzierung im Detail aussieht, lässt sich erst dann konkretisieren, wenn die Gemeinde die Aufnahme in das LSP beantragt hat, der Zuschussbescheid ergangen ist und an Hand der Entwurfsplanung Kostenobergrenzen vereinbart sind.

Vergleichende Betrachtung

Im ersten Zukunftsprozess „Pfaffenweiler denkt Zukunft“ hat die Gemeinde von 2012 bis 2016 für den Umbau und die Erweiterung der Batzenberghalle, die Sanierung der TV-Turnhalle, den Bau des neuen Kunstrasens und für den Neubau des Feuerwehrhauses runde 5,2 Millionen Euro investiert. Abzüglich der Zuschüsse hat die Gemeinde davon rund 4 Millionen Euro selbst getragen. Es wurde dafür ein Kredit über 1,5 Millionen Euro aufgenommen, der in der Zwischenzeit noch mit 1,2 Millionen Euro valutiert. Alle diese Investitionen des ersten Zukunftsprozesses sind überwiegend den Vereinen und ehrenamtlich Engagierten zugutegekommen.

Wenn die Gemeinde nun

- für den Erhalt Ihres prominentesten Gebäudes,
- für die Bedürfnisse der Seniorinnen und Senioren in einer alternden Gesellschaft,
- für die steigende Nachfrage an Betreuungsplätzen für Kleinkinder und
- für verbesserte Rahmenbedingungen der Schülerinnen und Schüler der Grundschule

abzüglich der öffentlichen Zuschüsse 3,7 Millionen Euro ausgibt, stellt dies einen erheblichen Mehrwert für die Gemeinde und ihre Bevölkerung dar.

Wenn die Gemeinde für alle diese Bedürfnisse ein Darlehen in Höhe von 1,2 Millionen Euro aufnehmen würde, wären nach Durchführung aller Maßnahmen noch liquide Mittel von 440.000 Euro vorhanden und damit auch die sonstige Handlungsfähigkeit für andere Maßnahmen gegeben.

Überführung in neues Zuschussprogramm

Die Frist für den Antrag auf Überführung in das neue Zuschussprogramm endet am 30.09.2020. Wenn die Gemeinde diese Frist nicht wahrt, läuft das „alte“ Landessanierungsprogramm am 30.07.2021 aus.

In diesem Fall wird das Programm abgerechnet. Die Gemeinde muss 270.000 Euro Fördermittel für den Erwerb der Stube zurückführen, da diese nicht öffentlich genutzt wird. Sie hat ferner nicht mehr die Möglichkeit Zuschüsse für den Erwerb des Teilgrundstücks Schuble in Höhe von rund 120.000 Euro geltend zu machen.

Auch private Maßnahmen, die aktuell zur Förderung angefragt sind, könnten nicht mehr bedient werden.

Fazit

Der Gemeinderat hat sich in den letzten drei Jahren sehr intensiv mit der Zukunft der Stube beschäftigt. In vielen Gesprächen, Gemeinderatssitzungen, Klausuren und sonstigen Begegnungen sind Lösungsansätze verfolgt worden.

Ende des Jahres 2018 musste der Gemeinderat nach einer erfolglosen Marktsondierung erkennen, dass eine gastronomische Nutzung in der Stube leider keine Aussicht auf Erfolg hat. Folglich hat er im November 2019 den Grundsatzbeschluss gefasst, die Stube nicht für rein gastronomische Zwecke zu sanieren und einer überwiegenden öffentlichen Nutzung zuzuführen. Im Hinblick auf die Entwicklungen im Gastronomiesektor auf Grund der Corona-Pandemie und des Personalmangels war das sicher auch im Nachhinein eine umsichtige Entscheidung.

Im Rahmen einer Einwohnerversammlung im Januar 2019 hat der Gemeinderat mit der Bevölkerung Ideen für die Zukunft der Stube gesammelt. Bei diesen Ideen ist die Nutzung als Rathaus mehrfach genannt worden.

Diese Nutzung ist eine öffentliche Nutzung und garantiert den Erhalt und den Unterhalt des historisch bedeutendsten Gebäudes in Pfaffenweiler. Mit der Teilumnutzung des heutigen Rathauses für Kleinkindbetreuung würde sich zudem ein etwaiger Neubau an anderer Stelle erübrigen.

Die Verwaltung sieht in der Beantragung weiterer LSP-Mittel einen wichtigen Schritt auf dem Weg zur Sanierung des Wahrzeichens Pfaffenweilers und einen großen Mehrwert für die Gemeinde und seine Bevölkerung, insbesondere für die jüngere und die ältere Generation.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt das städtebauliche Gesamtkonzept „Stubenareal/Ortsmitte“ bestehend aus der Variante „Midi“ für die Stube und der Umnutzung des heutigen Rathauses für die Kinderbetreuung und die Betreuung von Seniorinnen und Senioren zur Kenntnis.