

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/24

Verantwortliche/r:  
Amt für Gebäudemanagement

Vorlagennummer:  
**242/350/2019/1**

## Neubau Bürger- und Vereinshaus und Freiwillige Feuerwehr Eltersdorf, Standort

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	11.02.2020	Ö	Gutachten	
Stadtrat	20.02.2020	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

37, 41, 61, Ortsbeirat Eltersdorf

## I. Antrag

1. Nach einer umfassenden Standortuntersuchung wird für die Nutzungen Bürger- und Vereinshaus sowie Freiwillige Feuerwehr als gemeinsamer Standort das städtische Grundstück Eltersdorfer Str. 32 („Egidienhaus“) festgelegt.
2. Das Raumprogramm wird um zwei Musikkabinen mit je 12,5 qm erweitert.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Das Vereinsleben und die Freiwillige Feuerwehr sollen durch die Verbesserung der Raumsituation eine nachhaltige Sicherung erfahren und neue Potentiale für weitere Angebote erhalten.

### 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Auf den Beschluss über den Bedarf an Flächen für die Nutzung für den Stadtteil und Vereine sowie für die freiwillige Feuerwehr im BWA am 22.09.2015 (41/017/2015) wird verwiesen. Über den Bedarf für die freiwillige Feuerwehr wurde am 20.09.2017 im HFPA noch einmal ein besonderer Beschluss (37/034/2017) gefasst.

Das derzeit von den Vereinen genutzte „Egidienhaus“ in der Eltersdorfer Str. 32 ist in einem stark abgelebten Zustand, hat eine ungenügende Energiebilanz und entspricht insgesamt nicht mehr den Anforderungen eines Bürger- und Vereinshauses. Für die Vereinsnutzung hat die Stadt inzwischen Flächen bei der Kirchengemeinde St. Kunigund angemietet, die wegen Eigenbedarf der Gemeinde allerdings nur befristet zur Verfügung stehen. Der bestehende Standort der Freiwilligen Feuerwehr entspricht den gesetzlichen Unfallverhütungsvorschriften und Arbeitsstättenrichtlinien nicht mehr und bietet zu wenig Platz für die Aktiven und für die Fahrzeuge.

Mit den beiden Fachämtern wurde auf Grundlage des Beschlusses ein gemeinsames Raumprogramm erarbeitet, das der Anlage entnommen werden kann. Ersatzflächen für beide Nutzungsbereiche sollen nun nach Abbruch des Bestandes in der Eltersdorfer Str. 32 (Egidienhaus) in einem neuen gemeinsam genutzten Gebäude errichtet werden (Variante A). Ein Umbau mit Sanierung des jetzigen Egidienhauses für den vorliegenden Raumbedarf ist nicht möglich.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Die Verwaltung hat auftragsgemäß verschiedene Standorte in Eltersdorf zur Deckung des Bedarfs untersucht. Von 7 untersuchten Standorten erweisen sich 2 Standorte in 2 Varianten als machbar:

**Variante A:** Gemeinsame Unterbringung des Raumprogramms am Standort Eltersdorfer Str. 32 (Egidienhaus)

**Variante B:** Getrennte Standorte für das Bürgerhaus in der Grünfläche Georg-Hirschmann Anlage am Holzschuherring und getrennt davon für die freiwillige Feuerwehr am Standort Egidienhaus.

#### zu Variante A

In einer Machbarkeitsstudie wurde die Unterbringung des Raumprogramms untersucht (siehe Anlage). Die Standortmerkmale können wie folgt zusammengefasst werden:

Der Standort liegt zentral in der Mitte des Ortsteils. Das Vereinshaus ist hier eine sinnvolle Ergänzung zu den bereits in diesem Bereich etablierten gemeindlichen und kirchlichen Einrichtungen (Egidienkirche mit Gemeindehaus) und Veranstaltungen (Kirchweih, Flohmarkt, Weihnachtsmarkt). Mit dem Bürger- und Vereinshaus an dieser Stelle wird die Attraktivität der Ortsmitte weiter gestärkt. Auch die geplante Ortsumgehung wird zur Aufwertung der Ortsmitte beitragen (Entlastung vom Durchgangsverkehr), was der geplanten Nutzung zugutekommt. Für die freiwillige Feuerwehr ist ein zentraler Standort zwingende Voraussetzung zur Erfüllung ihrer Aufgaben.

Bei einem gemeinsamen Standort ergeben sich Synergien für die Nutzung und damit eine optimierte Belegung aller Räume. Sowohl die freiwillige Feuerwehr als auch Bürgerhaus- und Vereinsnutzungen können bei Bedarf freie Räume flexibler belegen, dadurch kann eine höhere Auslastung der Räume erreicht werden.

Insgesamt wird das Gebäude sowohl im Bau und auch im Betrieb wirtschaftlicher, wenn die Nutzungen auf einen Standort konzentriert werden. Infrastruktur, technische Anlagen, Hausverwaltung müssen dadurch nicht zweimal, sondern nur einmal erstellt bzw. während der Betriebsphase bereitgestellt werden.

Im Sinne einer klimaverträglichen und v.a. ressourcenschonenden Bauweise fällt bei einem Standort mit einer kompakten Bauweise und weniger Flächenversiegelung die ökologische Bilanz wesentlich besser aus.

Durch die Konzentration aller Nutzungen am Egidienhaus wird die Bebauung an diesem Standort allerdings auch dichter, Freiflächen stehen nur begrenzt zur Verfügung. Ausgleich kann ggf. durch Freibereiche auf Dachflächen geschaffen werden. Die begrenzten Stellplätze auf dem Grundstück müssen zum Großteil der freiwilligen Feuerwehr für den Einsatzfall vorbehalten werden, öffentliche Parkplätze sind im Umgriff jedoch vorhanden.

#### zu Variante B

Für die Freiwillige Feuerwehr bleiben die Standortvorteile der zentralen Lage erhalten. Für das Bürgerhaus an der Georg-Hirschmann-Anlage ergeben sich Nutzungsvorteile aus der Nähe zur Freizeitanlage und der größeren Anzahl an Stellplätzen.

Dagegen können Synergieeffekte aus der Nutzung gemeinsam mit der Feuerwehr, aus Bau und Betrieb und aus klima- und ressourcenschonender, kompakter Bauweise nicht realisiert werden. Insbesondere aus der Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplans im Bereich der Georg-Hirschmann-Anlage ergibt sich ein zeitlicher Mehraufwand von 2-3 Jahren gegenüber der Variante A.

Die detaillierte Bewertung kann der Anlage 5 entnommen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die **Variante A** weiterzuverfolgen.

Der Ortsbeirat wurde hierzu beteiligt (Stellungnahme vom 20.11.2019 sowie Besprechung am 14.01.2020).

Ergebnis:

Das Raumprogramm wird um zwei Musikkabinen für Instrumentalunterricht erweitert. Damit wird der Entwicklung des Musikvereins Eltersdorf seit dem Bedarfsbeschluss am 22.05.2015 Rechnung getragen. Mit dieser Ergänzung trägt der Ortsbeirat die Empfehlung der Verwaltung einstimmig mit.

#### 4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Für die Machbarkeitsstudie wurden Grobkosten i.H. v. 4.950.000 € (ohne Einrichtungskosten) für Variante A ermittelt. Für den Feuerwehrbereich sind Zuschussmittel i.H. v. 178.000 € zu erwarten.

Investitionskosten:	4.950.000 €	bei IPNr.: 573.414
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	178.000 €	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

#### Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind teilweise vorhanden auf IvP-Nr. 573.414 i.H.v. 50.000 EUR bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

#### Anlagen:

- 1 Raumprogramm vom 31.05.2019
- 2 Übersichtsplan für Varianten A und B
- 3 Machbarkeitsstudie Variante A Grundrisse EG und UG (Stand 17.10.2019)
- 4 Machbarkeitsstudie Variante A Grundrisse 1. und 2. OG (Stand 17.10.2019)
- 5 Bewertung der Varianten A und B
- 6 Ergänzung zur Vorlage vom 26.11.2019
- 7 Raumprogramm neu vom 15.01.2020
- 8 Machbarkeitsstudie Variante A Grundrisse 1. und 2. OG (Stand 15.01.2020)

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang