Markt Schwanstetten
Landkreis Roth

Dokumentation des Workshops „Bürgerhaus“ des Marktgemeinderates

am 28. November 2009

BÜRO Stadtplanung und Landschaftsarchitektur
GROSSER-SEEGER
Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg
Tel. 0911-3931270
Fax 0911-3931271
www.grosser-seeger.de

Ablauf des Workshops „Bürgerhaus“

SEITE

1. Teilnehmer....3
2. Begrüßung 9^{00} Uhr....3
3. Anknüpfung an Workshop vom 04. April 2009 9^{10} Uhr....3
4. Analyse der Nutzung von Gebäuden/Räumen und des Angebotes in der Gemeinde 9^{15} Uhr....4
5. Abfrage der Bedürfnisse für weitere Angebote 9^{50} Uhr....4
6. Besichtigungen von Räumen und Gebäuden 10^{30} Uhr....5
7. Vorstellung von Beispielprojekten 13^{55} Uhr....8
8. Erarbeitung und Diskussion von Alternativen 14^{25} Uhr....8
9. Übersicht über Alternativen und weitere Vorgehensweise 16^{00} Uhr....8

Ende der Veranstaltung 16^{40} Uhr

Moderation und Dokumentation:

Büro Grosser-Seeger, Nürnberg

Dipl.-Ing. Daniela Grosser-Seeger

Dipl.-Ing. Bernhard Walk

1. TEILNEHMER

- Pfann, Robert (1. Bürgermeister)

Marktgemeinderäte:
- Closmann, Walter (2. Bürgermeister)
- Geiß, Werner
- Hetzelein, Richard
- Hutflesz, Wolfgang
- Knörle, Eva
- Müller, Reinhardt
- Pfann, Klaus
- Scharpff, Wolfgang
- Schrödel, Fritz
- Prof. Dr. Schulze, Bernd
- Seidler, Richard
- Weidner, Peter
- Wystrach, Harald

Verwaltung:
- Gegner, Werner
- Lanzl, Herbert
- Mitzam, Rudolf
- Neumaier, Monika
- Städler, Frank

Büro Grosser-Seeger
- Grosser-Seeger, Daniela
- Walk, Bernhard

2. BEGRÜßUNG 9^{00} UHR

- Begrüßung durch 1. Bürgermeister Pfann
  Sieht besonderes Augenmerk auf der Jugendarbeit. Workshop soll zeigen, wo Bedarf besteht und welche Möglichkeiten sich bieten. Insgesamt soll die Veranstaltung ergebnisoffen sein.
- Begrüßung durch Daniela Grosser-Seeger
  Vorstellung des vorgesehenen Ablaufs: Ziel des Workshops, alle auf einen gemeinsamen Informationsstand zu bringen, wie z.B. welche Räume sind derzeit vorhanden und werden wie genutzt. Klärung, ob Bedarf damit abgedeckt ist oder nicht. Hinsichtlich möglicher Optionen sollen daher auch einige der vorhandenen Räume begangen werden.
  Nachmittags dann Vorstellung zweier Beispiele aus Nürnberg. Diese sollten als Anregung verstanden werden, welche Raumnutzungen notwendig und sinnvoll sind sowie welche Kosten dies nach sich zieht.
  Am Ende des Workshops sollte dann ein konkreteres Bild der Nutzungs- und Raumansprüche für ein Bürgerhaus bestehen.

3. ANKNÜPFUNG AN WORKSHOP VOM 04. APRIL 2009 9^{10} UHR

- Anknüpfung an Ergebnisse aus dem Workshop zum Entwicklungskonzept durch Büro Grosser-Seeger:
  - Erinnerung an erarbeitete Inhalte und Ziele der Arbeitskreise
  - Hinweis auf Ergebnisse der Studie zur „Grünen Mitte“ (Stichwort: Beachtung Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen und Beachtung funktionaler Notwendigkeiten)
  - Potenzieller Standort Bürgerhaus zwischen Rathaus und Schulgebäude

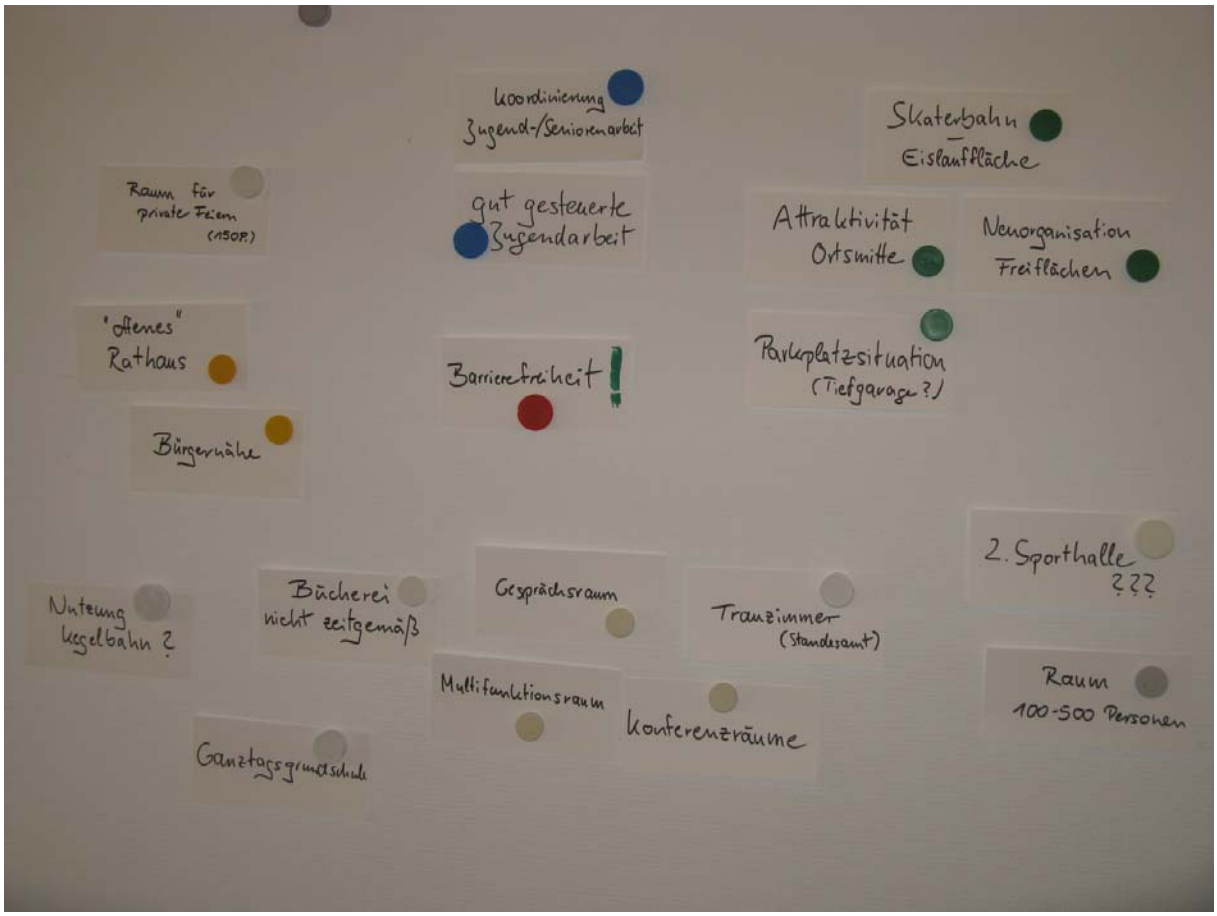
4. ANALYSE DER NUTZUNG VON GEBÄUDEN/RÄUMEN UND DES ANGEBOTES IN DER GEMEINDE 9^{15} UHR

- Vorstellung der Situation in der Gemeinde hinsichtlich der Verfügbarkeit von Veranstaltungsräumen für öffentliche (oder private) Veranstaltungen nach Größe und Lage des Veranstaltungsraumes durch Büro Grosser-Seeger (basierend auf Daten des Kulturamtes Schwanstetten) (siehe für Details Folien der Präsentation).
- Hierzu ergänzende Ausführungen in Diskussion durch das Gremium:
  Sportverein des SV Leerstetten steht nur ausnahmsweise für andere Nutzungen zur Verfügung (z.B. 125jähriges Jubiläum Kriegerverein). Die Problematik hierbei ist der zeitliche Aufwand zur Herrichtung für andere Veranstaltungen (Auslegung des Bodens etc.) und die Dauerbelegung durch sportliche Nutzungen.
  Nutzung der Gemeindehalle mit 900 Personen wird aufgrund der Größe der sanitären Anlagen für unrealistisch gehalten. Als gute Größe hätten sich Veranstaltungen mit 500 Personen erwiesen. Auch die Sicht auf die Bühne sei bei über 500 Personen nicht mehr optimal. Nach Angaben des Kulturamtes ergibt sich die maximale Größe von 900 Personen aus der Versammlungsstättenverordnung (VstättV). An Tischen fänden maximal 800 Personen in der Halle Platz. Derartige Größenordnungen wurden bei einigen Veranstaltungen schon erreicht.
  Ferner wurde darauf hingewiesen, dass einige der genannten Veranstaltungsorte nicht für alle Veranstaltungen zur Verfügung stehen (z.B. auch Erbschänke „Zum Schwan“ in Schwand). Insgesamt sollte man die Veranstaltungsräume auch nicht allein nach ihrer Größe bewerten, sondern nach ihren Funktionalitäten.
- Erläuterung zur Nutzung und Ausstattung von folgenden Gebäuden durch Büro Grosser-Seeger (basierend auf Daten des Kulturamtes Schwanstetten) (siehe für Details Folien der Präsentation):
  - Gemeindehalle im Ortszentrum (Dreifachturnhalle und Clubräume)
  - Kulturscheune Leerstetten
  - Gemeindebücherei
- Kurze Darstellung der Angebote in Schwanstetten im Bereich der Jugend- und Seniorenarbeit durch Büro Grosser-Seeger

5. ABFRAGE DER BEDÜRFNISSE FÜR WEITERE ANGEBOTE 9^{50} UHR

- Abfrage in welchen Bereichen nach Meinung der Marktgemeinderäte und der Verwaltung Handlungsbedarf bestünde und welche Bedürfnisse es in Schwanstetten im Hinblick auf weitere Angebote gäbe.
- Ergebnis (Reihenfolge ohne Wertung der Wichtigkeit) (siehe auch Foto):
  - Barrierefreiheit
  - Koordinierung Jugend-/Seniorenarbeit
  - gut gesteuerte Jugendarbeit
  - Attraktivität Ortsmitte
  - Neuorganisation Freiflächen (in Ortszentrum)
  - Parkplatzsituation Ortszentrum (bei Neubau über Tiefgarage nachdenken)
  - Skaterbahn/Eislauffläche
  - „offenes Rathaus“
  - Bürgernähe
  - Trauzimmer (Standesamt)
  - Bücherei nicht zeitgemäß
  - Gesprächsraum

- Multifunktionsraum
- Konferenzräume
- Veranstaltungsraum für 100 bis 500 Personen
- Neubau einer 2. Sporthalle (???)
- Ganztagesschule (i. Sinne der Berücksichtigung der zukünftigen schulischen Situation)
- Raum für private Feiern (150 Personen)
- künftige Nutzung der Kegelbahn diskutieren



Ergebnis der Abfrage nach Handlungsbedarf und dem Bedürfnis nach weiteren Angeboten

6. BESICHTIGUNGEN VON RÄUMEN UND GEBÄUDEN 10^{30} UHR

Sperbersloher Straße 3 (leer stehende Räume des ehemaligen Billardcafés neben netto)
Die Räume wurden eingehend von außen und innen besichtigt. Das Objekt steht seit geraumer Zeit leer und würde vermietet (evt. wäre auch ein Kauf möglich). Der Gebäudekomplex befindet sich im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft. Das betroffene Flurstück Nr. 121/17 umfasst neben den besichtigten Räumlichkeiten den randlichen L-Bau, das Bowling-Center und das Gebäude des angrenzenden Supermarktes. In der Diskussion wurden verschiedene Aspekte angesprochen:
Frau Neumaier (Kulturamt) kann sich in diesen Räumen eine Mehrfachnutzung vorstellen, die in den vorderen Räumen einen **Jugendtreff und ein Internetcafé** und in den hinteren

Räumen einen Saal für eigene Veranstaltungen der Jugend und des Kulturvereins miteinander vereint. Von der Größe des Saales könnte man **Veranstaltungen mit ca. 300 Personen** veranstalten, was für die Situation in der Gemeinde einem mittleren Veranstaltungsraum entsprechen würde. Grundsätzlich wären auch weitere (externe) Nutzungsmöglichkeiten denkbar. Sie erinnerte daran, dass neue Objekte einen Zeitraum von 2 Jahren benötigen, bis sie von den jeweiligen Nutzergruppen entsprechend angenommen würden. Ziel ist es, die Jugend „aus dem Keller" heraus zu bekommen. Erste Gespräche mit Frau Anne Thümmler vom Kreisjugendring Roth (KJR RH) hätten ergeben, dass unter bestimmten Voraussetzungen eine Förderung möglich wäre. Derzeit gibt es noch keine konkreteren Vorstellungen über die Mietbedingungen, allenfalls Ansatzpunkte über die zu erwartende Höhe des Mietzinses.
In der Diskussion wurde über frühere und mögliche zukünftige Nutzungen gesprochen. Eine ehemalige Nutzung als Disco wurde anscheinend ausgeführt aber von amtlicher Seite nicht zugelassen. Grundsätzlich ist das Gebiet in dem sich das Gebäude befindet im Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan aber als Sondergebiet (gemäß BauNVO) festgesetzt bzw. dargestellt. Gaststätten sind hier zulässig. Oberhalb der besichtigten Räumlichkeiten ist teilweise ebenfalls Leerstand. Aktuell findet keine Wohnnutzung statt, solche wären aber dort vorgesehen. Hierzu kam auch die Anregung, weitere leer stehende Räume im Gebäudekomplex durch die Gemeinde zu nutzen (siehe hierzu die am Nachmittag erstellten Alternativen für die Nutzungskonzepte).
Verschiedene Fragen drehten sich um den baulichen und energetischen Zustand der Räumlichkeiten. Aktuell sei jedenfalls die Heizung(sanlage) defekt. Über die Isolierung der Räumlichkeiten ist nichts Genaues bekannt. Es sei zwar eine vorhanden, es ist aber unklar mit welchem Aufbau. (Am Nachmittag wurde zu diesem Punkt noch das Stichwort „Energieausweis" erwähnt, den der Vermieter/Verkäufer vorlegen müsste.) Grundsätzlich sind unabhängig von Anmietung oder Kauf des Objektes Investitionen von Seite der Gemeinde notwendig. Hier wurde u.a. auch die Möglichkeit angesprochen, im hinteren Saal über Lichtkuppeln Tageslicht in die Räume zu bringen.
Im weiteren Verlauf wurde die grundsätzliche Problematik thematisiert, die eine Eigentümergemeinschaft mit sich bringt. So befindet sich auch der gesamte Vorbereich des Gebäudes im Eigentum der Eigentümergemeinschaft und nicht in öffentlicher Hand, was bei einer Außenbestuhlung zu beachten wäre. Lediglich die Parkplätze sind öffentlich. Hierzu fand ohne Ergebnis ein grundsätzliches Ausloten zwischen den Vor-/Nachteilen einer Anmietung und eines Kaufes statt. Beide Optionen sollten näher geprüft werden.
Weiterhin wurde auch die Bedeutung dieses Standortes für das Ortszentrum erwähnt. Dieses sollte grundsätzlich gestärkt werden, wozu aber auch die Versorgungssituation in der Gemeinde gehört. Für diese werden diese Räume als geeignet empfunden und sollten dieser Nutzung nicht entzogen werden.

Gemeindehalle Ortszentrum – Dreifachturnhalle

Die Halle war gerade für den Ball der Tanzschule Bogner mit Tischen für ca. 350 Personen bestuhlt.
Als Problematik der Halle bei der Nutzung für kulturelle Veranstaltungen wird die Raumhöhe, insbesondere wenn nur ein oder zwei Drittel genutzt werden, angesehen. Hierzu gab es bereits Überlegungen, wie dies verbessert werden könnte (z.B. künstlicher Himmel, Vorhänge für Trennwände etc.). Für eine professionelle Lösung hätte es vor Jahren einmal ein Kostenangebot über ca. 12.000 DM gegeben. Diese Summe ist heute sicher nicht mehr ausreichend. Der Gedanke, die Halle professionell aufzurüsten, wurde von einem Marktgemeinderat unabhängig von allen weiteren Überlegungen begrüßt.
Ein weiteres Problem besteht darin, dass die Ostseite der Halle nicht ausreichend verdunkelt werden kann. Auch die bauliche Gestaltung der Bühne als Kasten ist unzureichend. Unabhängig davon sind zusätzliche Investitionen in die Technik notwendig (z.B. Lichtanlage teilweise defekt). Ferner wurden die unzureichende Größe des Foyers und des Garderobenbereichs angesprochen

Im Unterschied zu früher nimmt die sportliche Nutzung der Halle ein immer stärkeres Gewicht ein (u.a. Handball). Nach Aussagen des Kulturamtes könnte die Halle grundsätzlich auch häufiger an Externe (z.B. Firmen) vermietet werden, was aber zu Lasten der Dauerbeleger ginge. Dies sollte nach Meinung einiger Marktgemeinderäte unterbleiben, da die Halle zuerst für die örtliche Nutzung reserviert sein sollte. Nutzungskonflikte mit den Vereinen sollten vermieden werden.
Problematisch ist teilweise auch die organisatorische Abwicklung zwischen Dauerbelegern und anderen Veranstaltungen, wenn Aufbaumaßnahmen durchgeführt werden müssten. Früher hätte es hier einen Helferkreis gegeben, der sich um Garderobe, Bestuhlung etc. gekümmert hätte. Der notwendige Aufwand, die Halle bei besonderen Veranstaltungen ansprechend zu dekorieren, wurde mehrfach bestätigt.
Es wurde auch angesprochen, dass bei kulturellen Veranstaltungen oder Festen man schon das Problem habe, überhaupt 300 Teilnehmer zu bekommen. Realistischer sind eher 100 – 200 Personen. Diese würden sich in der großen Halle aber „verlieren". Bevor weitere Investitionen in die Technik usw. gehen, sollte man zuerst mal an die Dachsituation denken, wo schon kleinere Schäden vorhanden sind.

Gemeindehalle Ortszentrum – Kegelbahn

Die Bahnen befinden sich derzeit in keinem optimalen Zustand. Die Nutzung der Kegelbahnen ist in den letzten Jahren rückläufig (deswegen?). Die Decke der Kegelbahn wurde bei Bau der Halle verstärkt ausgeführt, damit keine Geräusche des Spielbetriebs nach oben in die Halle gelangen. Hierzu wurde die Betondecke verstärkt, was die Raumhöhe mindert. Dies ist bei möglichen Alternativnutzungen zu berücksichtigen.

Gemeindehalle Ortszentrum – Clubräume

Hauptsächlicher Nutzer der Räume ist derzeit die Volkshochschule. Die Räume sind von Süden über Treppen von außen zugänglich oder über das Untergeschoss von innen. Ein barrierefreier Zugang besteht nicht. Der Aufzug im Gebäude liegt im verpachteten Bereich und ist nicht ohne weiteres zu nutzen.
Die beiden größeren Räume verfügen über einen Schwingboden für sportliche Zwecke, der bei bestimmten Veranstaltungen aufgrund der Geräusche stört. Die beiden Räume sind mit einer mobilen Trennwand ausgestattet und können daher bei Bedarf auch zu einem größeren Raum zusammengefasst werden. Der mittlere der Räume liegt unterhalb der Bühne und ist daher höher als die beiden anderen.
Von Seiten der Marktgemeinderäte wurde eine mögliche Nutzung dieser Räume durch die Jugend erwogen. Frau Grosser-Seeger erläuterte Möglichkeiten, die Attraktivität der Räume zu erhöhen, indem der Tiefgraben vor den Fenstern weiter weg vom Gebäude geschoben wird. Damit würde auch mehr Tageslicht in die Räume gelangen, man könnte den Raum davor nutzen und evt. auch über eine Rampe einen barrierefreien Zugang schaffen.

Gemeindebücherei

Nach der Mittagspause wurde auf dem Rückweg kurz die Eingangssituation an der Bücherei angesprochen, die aufgewertet werden könnte. Ferner wurden Möglichkeiten einer Erweiterung auf der Südseite des Rathauses diskutiert (Überdachung des Lichthofes, Einrichtung Büchereicafé etc.).

7. Vorstellung von Beispielprojekten 13^{55} Uhr

Frau Grosser-Seeger stellte zwei Projekte aus der Stadt Nürnberg, die Villa Leon und den Südpunkt vor (siehe Folien der Präsentation).
Grundsätzlich müsste mit ca. 2.000 € pro m² Gebäudefläche (nicht Grundfläche!) gerechnet werden. Je mehr Technik eingebaut wird und Energiestandards eingehalten werden, desto teurer wird natürlich so ein Vorhaben.
Neben der Frage nach den einmaligen Kosten wurden auch die späteren Unterhaltungskosten angesprochen. Hierzu gab Herr Gegner zur Auskunft, dass für die Kulturscheune jährlich ca. 18.000 € und für die Gemeindehalle 215.000 € an Unterhaltungs- und Betriebskosten anfallen. Für ein neues Bürgerhaus, das sich in der Größe zwischen diesen Gebäuden bewegt, dürften auch die laufenden Kosten in dieser Spanne liegen.

8. Erarbeitung und Diskussion von Alternativen 14^{25} Uhr

In einer offenen Diskussion wurden die Eindrücke des Vormittags reflektiert, die Auswirkungen der Leerstandsproblematik im Ortszentrum, Vor- und Nachteile einer Anmietung/Kauf der Räumlichkeiten in der Sperbersloher Straße, von Anbauten oder des Neubaus eines Bürgerhauses angesprochen.
In diesem Zusammenhang wurden auch weitere Aspekte wie ein fehlender Personenaufzug im Rathaus, Mindestgrößen für den Neubau einer Bücherei (300 m²/10.000 Medien), die Ausnutzung möglicher Synergieeffekte bei einer einzigen Neubau-Lösung (z.B. Hausmeister, Blockheizkraftwerk), die Parkplatzsituation, die Vereinbarkeit von Nutzungen gemeinsamer Räume durch Jugendliche und Senioren, die Zukunft der verbleibenden Veranstaltungsorte (z.B. Kulturscheune), Auswirkungen auf Sportvereine etc. diskutiert.
In verschiedenen Wortbeiträgen kristallisierten sich fünf Varianten heraus, wie die Ansprüche der Nutzergruppen auf die zur Diskussion stehenden Räumlichkeiten verteilt werden könnten. Als Dimensionierung eines neuen Veranstaltungsraumes (Saal) in der Gemeinde wurde eine Größe von 100 – 200 Personen für ausreichend und gut befunden.

9. Übersicht über Alternativen und weitere Vorgehensweise 16^{00} Uhr

Die erarbeiteten Alternativen wurden durch das Büro Grosser-Seeger hinsichtlich der Verteilung der Nutzungen/Nutzergruppen schematisch auf die Lokalitäten aufgeteilt und gegenübergestellt (andere Reihenfolge als auf Foto):

Variante	Jugend-arbeit	Senioren-arbeit	Saal (100-200 Personen)	Bücherei	„offenes“ Rathaus	VHS	Größe An-/ Neubau
I	Club	Bücherei-räume	Neubau	Neubau	Bücherei-räume	Neubau	1.000 m²
III	Club	Bücherei-räume	Sperbers-loher Str.	Sperbers-loher Str. +	Bücherei-räume	Sperbers-loher Str.	–
II	Sperbers-loher Str.	Sperbers-loher Str.	Sperbers-loher Str.	Anbau	–	Club	200 m²
V	Sperbers-loher Str.	Sperbers-loher Str.	Sperbers-loher Str.	Sperbers-loher Str. +	–	Club	–
IV	Haus-meister-haus	Neubau	Neubau	Anbau	–	Club	700 m²

Bei den Varianten mit der Räumlichkeit „Sperbersloher Str. +“ (= „netto +“ im Foto) ist dort eine Einbeziehung weiterer Leerstände in Nutzungen durch die Gemeinde vorgesehen. Bei allen Varianten mit An- oder Neubauten wurde anhand der angedachten Nutzungen eine grobe Schätzung der zu erstellenden Brutto-Grundflächen ermittelt.

Schematische Gegenüberstellung von Nutzungen/Nutzergruppen und der möglichen Lokalisierung in bestehenden oder neu zu schaffenden Gebäuden

Herr Bürgermeister Pfann schlug für die **weiteren Schritte folgende Vorgehensweise** vor:

1. Die Gemeindeverwaltung prüft mit der Hausverwaltung des Objektes Sperbersloher Straße 3 eine eventuelle Nutzung der leer stehenden Räumlichkeiten für eine Nutzung der Gemeinde und der entsprechenden Konditionen. Hierbei wird sowohl die Option einer Anmietung als auch die eines Kaufes eruiert. Unabhängig davon wird für das Objekt ein Energieausweis angefragt.
2. Die entstehenden Kosten für die dargestellten Varianten sollen untereinander verglichen werden. Hierzu sind sowohl für Umbau von Räumlichkeiten, als auch für einen Neubau (incl. denkbarer Veränderungen an Sportanlagen und Parkplätzen) die entsprechenden Kosten zu ermitteln bzw. von externen Planern ermitteln zu lassen.
3. Auf Basis der hierbei gewonnen Erkenntnisse kann die Diskussion um das Bürgerhaus dann in den Gremien weiter geführt werden.

Ende des Workshops: 16^{40} Uhr