

## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 2017/142

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	21.09.2017	Vorberatung			
Hauptausschuss	öffentlich	25.09.2017	Vorberatung			
Ortschaftsrat Rißegg	öffentlich	26.09.2017	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	05.10.2017	Beschlussfassung			

### Dorfgemeinschaftshaus Rißegg – Raumprogramm und Planungsauftrag

#### I. Beschlussantrag

1. Im künftigen Dorfgemeinschaftshaus Rißegg werden ein Gemeindesaal, Räume der Katholischen Kirchengemeinde St. Gallus und die Ortsverwaltung untergebracht.
2. Das Raumprogramm wird wie dargestellt mit einer Programmfläche von 464 qm realisiert.
3. Zur Planerfindung Architekten/Fachingenieure wird eine Architekten-Mehrfachbeauftragung als kooperatives Verfahren mit Zwischenkolloquium durchgeführt.

#### II. Begründung

##### 1. Kurzfassung

Seit der Gemeinderatsklausur 2011 werden Umfang und Machbarkeit für ein Dorfgemeinschaftshaus Rißegg diskutiert.

Auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie Dorfgemeinschaftshaus Rißegg-Rindenmoos aus dem Jahr 2011 wurde von allen Beteiligten einer Programmfläche von 464 qm zugestimmt. Im Dorfgemeinschaftshaus sollen Räume für die Kirchengemeinde St. Gallus, die Ortsverwaltung und ein gemeinsam genutzter Saal entstehen. Die Kirchengemeinde St. Gallus hat sich bereit erklärt, einen verlorenen Zuschuss zu leisten, um Räume mietfrei nutzen zu können.

Ein Lager für den Musikverein und Sanitärräume für den Sportverein Rißegg werden, da die Kostenbeteiligung für die Vereine nicht leistbar ist, nicht entstehen.

##### 2. Ausgangslage

In der Gemeinderatsklausur 2011 wurde das Thema auf Grundlage der DRS 87/2011 bzw. einer Machbarkeitsstudie der Initiativgruppe Dorfgemeinschaftshaus Rißegg-Rindenmoos erstmals erörtert. Nach der Finanzplanung sind Planung und Bau des Dorfgemeinschaftshauses Rißegg für die Jahre 2017-2020 vorgesehen.

Das bisherige Gemeindehaus mit Kindergarten der Kirchengemeinde St. Gallus soll zustandsbedingt, nach dem Umzug des Kindergartens in den Kindergartenneubau, baldmöglichst still gelegt werden. Ein gemeinsamer Neubau für die Kirchengemeinde, die sanierungsbedürftige Ortsverwaltung und das Vereinshaus Kleine Schule soll als Dorfgemeinschaftshaus Rißegg die Belange der Beteiligten bündeln und ein neues, gemeinsames Gemeindezentrum entstehen.

Durch die Zusammenlegung der Räume lassen sich Baukosten- und Nutzungssynergien erzielen. Die aufwändige Sanierung der Ortsverwaltung bzw. des Katholischen Gemeindehauses und der Kleinen Schule entfallen. Das bisherige Gebäude der Ortsverwaltung und das Grundstück der Kleinen Schule können von Seiten der Stadt einer anderen Nutzung zugeführt werden bzw. für Bauzwecke genutzt werden.

### 3. Raumprogramm

Das Dorfgemeinschaftshaus soll in Rißegg an der Ecke der Zufahrtsstraße zu den Parkplätzen und den Bushaltestellen des Bischof-Sproll-Bildungszentrums entstehen (siehe Lageplan Anlage 1).

In die Entwicklung des Raumprogramms und die Klärung der Kostenbeteiligung waren Vertreter der Kirchengemeinde St. Gallus, des Sportvereins Rißegg, des Musikvereins Rißegg, der Ortschaft Rißegg und des ABBS eingebunden. Fragen der Vereinsbezuschung wurden mit der Kämmerei geklärt. Grundlagen des Raumprogramms waren u.a. die Machbarkeitsstudie Dorfgemeinschaftshaus Rißegg-Rindenmoos und eine Bedarfserhebung zu den derzeitigen bzw. geplanten Nutzungen im Dorfgemeinschaftshaus.

In Anlage 2 ist das mit den o.g. Vertretern abgestimmte Raumprogramm mit einer Programmfläche von insgesamt 464 qm dargestellt.

Da sich die Vereine in Anbetracht der geschätzten Baukosten und des sich nach den Vereinsförderrichtlinien ergebenden Eigenanteils zur Finanzierung ihres Anteils nicht in der Lage sehen, wird auf die Herstellung eines Lagers für den Musikverein bzw. die Sanitäreinrichtungen für den Sportverein im Dorfgemeinschaftshaus verzichtet. Der Sportverein Rißegg strebt ein eigenes Umkleidegebäude auf dem Sportplatz an.

Es entstehen damit:

- für die Ortsverwaltung 70 qm
- für die Kirche 85 qm
- für gemeinsam genutzte Räume 309 qm
- insgesamt **464 qm** Programmfläche

Für die Ortsverwaltung entstehen 2 Büroräume mit den notwendigen, ausschließlich von der Ortsverwaltung genutzten Nebenflächen.

Für die Kirchengemeinde St. Gallus entstehen 3 Räume für die Jugend und die Erwachsenenbildung mit den notwendigen, ausschließlich von der Kirchengemeinde genutzten Nebenflächen. Die Flächen der Ortsverwaltung und der Kirchengemeinde können auch in einem Obergeschoss untergebracht werden. Die organisatorische Trennung ist allen Beteiligten im Interesse eines guten Miteinanders wichtig.

Gemeinsame, durch Ortsverwaltung, Kirchengemeinde, Vereine, und Vermietung genutzte Räume können im Erdgeschoss mit Anbindung an den Außenbereich oder im Oberschoss entstehen. Von Seiten der Ortschaft besteht der Wunsch, dass bei Veranstaltungen auch der Außenbereich genutzt werden kann. Sitzungszimmer und Saal sollen mit einer Trennwand dem bisherigen Raumangebot im Kath. Gemeindehaus entsprechen. Der Saal soll in seiner maximalen Größe für

Veranstaltungen der Kirchengemeinde und der Vereine (z.B. für Theateraufführungen) zur Verfügung stehen. Die genaue Größenaufteilung Saal/ Besprechungszimmer ist im weiteren Verfahren zu definieren. Mit Stuhllager, Küche und WC-Einrichtungen soll eine ebenfalls unabhängig nutzbare Einheit entstehen.

Das Raumprogramm setzt in vielen Teilen auf den Vorschlägen der Initiativgruppe auf. Mit der in der Arbeitsgruppe vereinbarten Saalgröße für 200 Sitzplätze wird eine den Notwendigkeiten und der künftigen Nutzung gerecht werdende Kompromisslösung verwirklicht. In einem gemeinsamen Abstimmungsgespräch zwischen Ortschaft, Kirche und Vereinen wurde diesem Kompromiss mit großer Mehrheit zugestimmt.

#### **4. Kostenbeteiligungen – Zuschussmöglichkeit**

##### **4.1 Kostenbeteiligung Kirchengemeinde St. Gallus**

Die Kirchengemeinde St. Gallus ist grundsätzlich bereit, einen verlorenen Zuschuss zum Dorfgemeinschaftshaus in Höhe der anteiligen Baukosten von ca. 400.000 € für die mietfreie Nutzung über einen Zeitraum von 40 Jahren für die dargestellten Flächen von ca. 85 qm, zu leisten. Weitere Details zur Unterhaltung und Bewirtschaftung sind auszuarbeiten.

Die Saalnutzung ist in diesem Betrag nicht enthalten. Für die mietfreie Nutzung des Saals oder seiner Teilflächen besteht die grundsätzliche Bereitschaft einen weiteren verlorenen Zuschuss zu leisten. Die Details sind auszuarbeiten.

##### **4.2 ELR-Zuschuss**

Der Neubau ist im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum grundsätzlich Zuschussfähig. Der mögliche Zuschuss beläuft sich auf 40% aus den Nettokosten. Die Höchstförderung ist auf 750.000 € gedeckelt.

#### **5. Exkurs – Eigenständiges Sanitärgebäude des Sportvereins Rißegg**

Die angedachte Unterbringung der wegfallenden Sanitäreinrichtungen der Kleinen Schule im Dorfgemeinschaftshaus wird, aus Kostengründen und weil die Sanitäreinrichtung nicht ebenerdig möglich ist, nicht weiter verfolgt.

Der Sportverein Rißegg möchte jetzt ein Umkleidegebäude mit einer Grundfläche von ca. 130-150 qm analog Stafflangen/Mettenberg kostengünstig in Eigenregie herstellen. Das Projekt kann im Rahmen der Vereinsförderung der Stadt bzw. des WLSB bezuschusst werden. Die Herstellung ist auf dem Sportplatz in Rißegg durch Änderung des Bebauungsplans möglich.

Der Sportverein hat einen Architekten mit weiteren Überlegungen und einer Kostenschätzung beauftragt. Dem Sportverein ist klar, dass das Grundstück mit der Kleinen Schule in Rißegg zur Gegenfinanzierung des Dorfgemeinschaftshauses zeitnah nach Herstellung des Dorfgemeinschaftshauses privatisiert werden soll.

#### **6. Kosten**

Die Gesamtkosten werden an Hand des Raumprogramms auf 2,9 Mio. € prognostiziert.

Aus der Programmfläche mit 464 qm wird mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 880 qm gerechnet. Je qm BGF wird mit Kosten KGr 3 und 4 von 2.000 € gerechnet.

Details zur Kostenprognose:

KGr 3 und 4 – Bauwerk und Technik:	1.760.000 €
KGr 5 – Außenanlagen:	350.000 €
KGr 6 – Ausstattung:	250.000 €
KGr 7 – Baunebenkosten:	530.000 €
Gesamtkosten gerundet:	2.900.000 €

In der Kostenprognose sind Grundstückskosten und Erschließungsbeiträge nicht enthalten. Da noch kein Entwurf vorliegt können Bruttogeschossfläche und damit die Kosten entwurfsbedingt variieren.

Weitere Unsicherheiten bestehen in Bezug auf den Baugrund, die Aushubentsorgung und das Ausschreibungs- bzw. Marktrisiko zum Zeitpunkt der Realisierung. Die Details zum Umfang der Außenanlagen und zur Möblierung sind noch nicht abgestimmt.

## **7. Vergabe- und Planungsverfahren**

Das Honorar für die Architektenleistungen liegt auf Berechnungsbasis des aktuellen Raumprogramms und der aktuellen Kostenprognose unterhalb des Schwellenwertes, ab dem nach Vergabebeurteilung die Leistungen europaweit anzukündigen sind. Die Bundesrepublik Deutschland vertritt im Dissens mit der EU die Auffassung, dass jeder Planungs-Fachbereich getrennt bezüglich des Schwellenwertes zu betrachten ist, die EU ist der Auffassung, dass alle Planungs-„Lose“ für diese Betrachtung zusammenzufassen sind. Da keine EU-Zuschüsse zu erwarten sind, folgen wir der nationalen Betrachtung.

Die vorhandenen Rahmenbedingungen und die verschiedenen Mit-Nutzer bzw. –Bauherren legen ein Verfahren nahe, bei dem die Beteiligten optimal mitgenommen werden und sich in die Planung einbringen können: eine Mehrfachbeauftragung als kooperatives Verfahren mit Zwischenkolloquium. Die verschiedenen Beteiligten sind in der Jury vertreten und die beteiligten Architekturbüros erhalten bei der Zwischenpräsentation Anregungen zur weiteren Bearbeitung mit der Wahrscheinlichkeit, am Ende mehrere funktionierende, baubare Lösungen zu erhalten.

Für die Teilnahme an der Mehrfachbeauftragung werden neben Biberacher Büros der Architekt des Dorfgemeinschaftshauses Ringingen sowie ein weiteres Büro mit guten einschlägigen Referenzen vorgeschlagen. Das Gemeinschaftshaus funktioniert nach Meinung der dortigen Nutzer sehr gut und fand bei den Biberacher Beteiligten im Rahmen einer Besichtigung guten Anklang.

Folgende Büros werden zur Beteiligung vorgeschlagen:

- Kümmerle, Biberach
- Clemens Künster, Reutlingen (Architekt Gemeinschaftshaus Ringingen)
- Münz Architekten, Biberach
- Jens Ladel, Laupheim
- Selbmann Architektur, Magolsheim

## **8. Finanzierung**

Im Haushaltsplan 2017 sind 250.000 € als Planungsrate enthalten.

Die weiteren notwendigen Planungs- und Baukosten sind für den Haushalt 2018 vorgesehen.

## **9. Beschlussempfehlung**

Das Raumprogramm ist mit allen Beteiligten abgestimmt und stellt mit der Saalgröße einen guten Kompromiss zwischen Wirtschaftlichkeit und Nutzerwünschen dar. Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat die Zustimmung zum Raumprogramm und zur Planerfindung.

## **10. Weiteres Vorgehen**

Bei Zustimmung zu den Beschlüssen können umgehend die Grundlagen der Architekten-Mehrfachbeauftragung auf Basis des Raumprogramms erarbeitet werden.

Anfang 2018 kann die Auswahl des zu realisierenden Entwurfs erfolgen. Das Jahr 2018 wird für weitere Planungen benötigt. Für den ELR-Antrag (Antragsfrist 20.10.2018) ist eine Kostenberechnung notwendig. Die Ausführung kann 2019/2020 erfolgen.

Walz            Kopf

Raumprogramm und Rahmenplan