

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: VO/7432/2020
	Status: öffentlich
	Datum: 28.05.2020

Dezernat:	I
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter/in:	Michelsen, Rose

Beratungsfolge:		
Gremium	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Erörterung	Nichtöffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Erörterung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

**Dorfentwicklung in den Außenstadtteilen
Entwicklungskonzept für die Bürgerhäuser in den Außenstadtteilen**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Entwicklungskonzept für die Bürgerhäuser in den Außenstadtteilen wird als Grundlage für die zukunftsorientierte Umsetzung baulicher Maßnahmen beschlossen. Die Umsetzung ist nicht auf den Förderzeitraum der Dorfentwicklung begrenzt.

Sachverhalt:

In den Außenstadtteilen Marburgs entstanden ab den 1970er Jahren die Bürgerhäuser, um Vereinen, Gruppen und Privatpersonen Räume für verschiedene Veranstaltungen und Feierlichkeiten zur Verfügung zu stellen. Einige Häuser wurden neu errichtet, teilweise als größere Mehrzweckgebäude oder auch in Kombination mit Feuerwehrgerätehäusern. Andere Bürgerhäuser entstanden durch Umbau ehemaliger Schulgebäude, nach Aufgabe der ursprünglichen Nutzung. Die Gemeinschaftshäuser in den Außenstadtteilen unterscheiden sich dementsprechend in ihren Raumangeboten, in ihrem baulichen Zustand und damit auch in den Nutzungsmöglichkeiten.

Unabhängig von den unterschiedlichen Größen und Standards haben alle Bürgerhäuser eine wichtige Funktion als Treffpunkte und Orte des gesellschaftlichen und kulturellen Lebens. In allen Interviews, die zur Erstellung des vorliegenden Entwicklungskonzeptes geführt wurden, wurde die Bedeutung der Bürgerhäuser für jeden Stadtteil hervorgehoben. Auch wenn einzelne Häuser nur eine geringe Stundenauslastung haben, dienen diese als Kristallisationspunkt für ehrenamtliches Engagement und gemeinschaftliche Aktivitäten, die zum Zusammenhalt im Stadtteil beitragen.

Anlass und Ziel:

Die Außenstadtteile der Universitätsstadt Marburg wurden in 2014 als Pilotprojekt in das Hessische Dorfentwicklungsprogramm aufgenommen. Ziel der Dorfentwicklung ist es, die

Dörfer als attraktiven und lebendigen Lebensraum zu gestalten und die sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Potenziale vor Ort zu mobilisieren. In den Ortskernen sollen zentrale Funktionen gestärkt und eine zukunftsfähige Wohn- und Lebensqualität erhalten bzw. geschaffen werden.

Im Vorfeld der Dorfentwicklung wurde in 2014 bereits der Bericht „Bürgerhäuser im Fokus“ unter Federführung des Fachdienstes 62 / Gebäudewirtschaft erarbeitet. Nutzen, Kosten und Erlöse aller Bürgerhäuser der Universitätsstadt Marburg wurden hierfür erhoben und zusammengefasst. Als Perspektive für die Entwicklung der Bürgerhäuser werden die drei Punkte: Kosten senken - Einnahmen steigern - Nutzung erweitern, genannt. Es wird in dem Bericht auch auf das gerade startende Dorfentwicklungsprogramm hingewiesen: „...*Daher bietet es sich an, dass die Arbeitsgruppen zur Dorfentwicklung tragfähige Nutzungskonzepte für die künftige Nutzung der Bürgerhäuser und deren Stellenwert im Ort mitentwickeln.*“

In einem groß angelegten Beteiligungsprozess wurde das Integrierte Kommunale Entwicklungskonzept, kurz IKEK, erarbeitet. Die Themenfelder „Entwicklung, Leerstand und Baukultur“, „Ehrenamtliches Engagement und Dorfgemeinschaft“, „Kultur und Identität“, „Öffentliche Räume und Grün“ und „Mobilität und Versorgung“ kristallisierten sich aus dem Diskussionsprozess heraus. Es bildeten sich verschiedene Arbeitsgruppen, in denen die Handlungsfelder vertieft wurden. Auch Startprojekte wurden entwickelt und im IKEK festgehalten.

Der Stellenwert und die künftige Entwicklung der Bürgerhäuser war ein zentrales Thema bei der Erarbeitung des IKEK. Unter Hinzuziehen des Bürgerhausberichtes entstand das Startprojekt „Neuausrichtung der Gemeinschafts- und Bürgerhäuser in den Außenstadtteilen“. Für die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes wird im IKEK die Einrichtung einer Arbeitsgruppe aus Verwaltung, Politik, IKEK-AG und den Verantwortlichen vor Ort vorgeschlagen. Als Projektziele werden neben einer Analyse des Bestandes die Neuausrichtung der Häuser unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen an die Einrichtungen und der Bedürfnisse der Nutzer sowie die Prüfung künftiger Trägerschaften und alternativer Betriebsformen genannt.

Das IKEK wurde am 18. November 2016 von der Stadtverordnetenversammlung als Planungsrahmen beschlossen.

Von der WI-Bank wurde festgelegt, dass die Förderung von Baumaßnahmen zur funktionalen Verbesserung der Bürgerhäuser nur möglich ist, wenn den einzelnen Baumaßnahmen ein beschlossenes Entwicklungskonzept zugrunde liegt. Ohne Gesamtkonzept werden keine DE-Fördergelder für Baumaßnahmen in Gemeinschafts- und Bürgerhäusern bereitgestellt.

Konzepterarbeitung und Inhalt:

In der AG-Öffentliche Räume und Grün wurde die Vorgehensweise zur Erstellung und die Inhalte des Entwicklungskonzeptes diskutiert und vorbereitet. Als erster Schritt wurden alle Bürgerhäuser der Außenstadtteile gemeinsam besichtigt und die Ergebnisse zusammengetragen, um eine Vernetzung zu erreichen und einen Austausch zu ermöglichen. Diese Zusammenfassung diente neben dem erwähnten Bericht „Bürgerhäuser im Fokus“ als Grundlage für die Konzepterarbeitung.

Die Steuerungsgruppe Dorfentwicklung, in der alle Außenstadtteile vertreten sind, hat auf ihrer Sitzung am 06. Juni 2018 einstimmig die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes mit der genannten Zielrichtung beschlossen.

Nach Bewilligung des Förderantrages und Auswahl eines Büros konnten die Arbeiten zum Entwicklungskonzept Ende 2018 starten.

Neben der Analyse des baulichen und funktionalen Bestandes sowie einem Blick auf die derzeitigen Angebote, wurde von der AG darauf Wert gelegt, dass in den Orten neue Ideen und Perspektiven für die zukünftige Nutzung der Räumlichkeiten überlegt und in das Konzept

mit aufgenommen werden. Eine große Chance für die Weiterentwicklung der Bürgerhäuser wird in der Schwerpunktsetzung für einzelne Häuser gesehen. So könnte ein Haus für Sportangebote oder größere Veranstaltungen geeignet sein, andere eher für gemeinsames Kochen, kleinere Zusammenkünfte oder Schulungsveranstaltungen. Auf diese Weise können neue Nutzergruppen gefunden und die Bürgerhäuser könnten besser und gezielter „vermarktet“ werden. Voraussetzung ist ein guter Ausbauzustand.

Das Erstellen einer Prioritätenliste wird notwendig, um für die Umsetzung baulicher Maßnahmen nach dem Beispiel BiBaP eine zeitliche Perspektive vorgeben zu können.

Zur Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes wurden zahlreiche Ortstermine unter Beteiligung der Fachdienste Hochbau, Gebäudewirtschaft, Stadtplanung und Denkmalschutz, dem beauftragten Planungsbüro sowie den Ortsvorstehern und anderen Akteuren aus den Stadtteilen durchgeführt. Diese dienten dazu, den Sanierungsbedarf zu dokumentieren, die derzeitigen Angebote und Ideen für eine zukünftige Nutzung zu erfragen, den Wirkungskreis der verschiedenen Bürgerhäuser zu ermitteln und die Größenordnung und Dringlichkeit der verschiedenen baulichen Maßnahmen festzuhalten.

Für jeden Außenstadtteil wurden detaillierte Objektblätter erstellt, auf denen Grundrisse, Bauzustand, Nutzungsauslastung, Einnahmen und Ausgaben pro Jahr und spezifische Besonderheiten festgehalten wurden. Zusammenfassend wurden die wesentlichen Kriterien zur Gegenüberstellung der Bürgerhäuser mit den vorgeschlagenen Baumaßnahmen auf übersichtlichen Bewertungsbögen eingetragen.

Die Zusammenfassung aller Maßnahmen verdeutlicht, dass in den kommenden Jahren erheblicher Sanierungsbedarf bei den Bürgerhäusern besteht, verbunden mit einem hohen Kostenaufwand. Die vorgeschlagenen notwendigen Baumaßnahmen gehen von kleineren Umbau- und Sanierungsmaßnahmen über grundhafte Sanierung bis hin zum Abbruch der bestehenden Bausubstanz aufgrund der gravierenden Baumängel und anschließendem Neubau. Eine überschlägige Kostenschätzung hat erbracht, dass für die notwendigen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an den Bürgerhäusern Gesamtkosten in Höhe von ca. 15 Mio. Euro brutto anfallen werden.

Vor diesem Hintergrund wird eine Priorisierung der Baumaßnahmen vorgenommen. Einerseits bietet dies für die Außenstadtteile die Chance, dass alle Bürgerhäuser im Auge behalten werden und früher oder später die erforderlichen Sanierungs- oder Umbauarbeiten durchgeführt werden, andererseits kann Schritt für Schritt vorgegangen und entsprechend der Haushaltssituation flexibel reagiert werden.

Die Priorisierung der Baumaßnahmen in drei Kategorien erfolgt anhand der aufgeführten Kriterien:

- baulicher Zustand und dringende Baumaßnahmen,
- zu erwartender Sanierungs-, Umbau- oder Neubaufwand,
- bereits von FD 65 geplante Sanierungsmaßnahmen,
- aktuelle Aktivitäten in den Stadtteilen, die neue Angebote zum Ziel haben.

Die Priorität der jeweiligen Bürgerhausmaßnahme gibt Aufschluss über ihre Bedeutung und hinsichtlich ihrer vorgesehenen zeitlichen Umsetzung. Eine Rangfolge der baulichen Maßnahmen in der 2. und 3. Prioritätsstufe wird nicht getroffen, um auf aktuelle Entwicklungen reagieren zu können.

Lediglich für die drei Bürgerhäuser mit der höchsten Priorität wird eine Reihenfolge festgelegt, damit die baulichen Maßnahmen mit genügend Vorlauf vorbereitet werden können.

Die Arbeiten zum Entwicklungskonzept erfolgten in enger Zusammenarbeit zwischen dem beauftragten Büro, den Fachdiensten Hochbau, Gebäudewirtschaft sowie Stadtplanung und Denkmalschutz, der AG-Öffentliche Räume und Grün und der Steuerungsgruppe Dorfentwicklung. Ein Dank gilt den Ortsvorstehern und Akteur*innen vor Ort, die sich für die Begehungen und Interviews viel Zeit genommen haben und von denen wir wertvolle Informationen für das vorliegende Konzept erhalten konnten.

Steuerungsgruppenbeschluss:

Das Entwicklungskonzept für die Bürgerhäuser in den Außenstadtteilen wurde der Steuerungsgruppe Dorfentwicklung am 26. November 2019 vorgestellt und nach intensiver Aussprache bei einer Enthaltung einstimmig mit folgendem Beschlusstext beschlossen:

„Die Steuerungsgruppe stimmt dem Entwicklungskonzept Bürgerhäuser für die zukunftsorientierte Umsetzung baulicher Maßnahmen in den Bürgerhäusern der Außenstadtteile zu. Die Umsetzung ist nicht auf den Förderzeitraum Dorfentwicklung begrenzt. Die Prioritätensetzung dient als Richtschnur für die zeitliche Realisierung der empfohlenen Maßnahmen. Änderungen in der Prioritätensetzung werden im Einvernehmen mit der Steuerungsgruppe getroffen.“

Auf Wunsch der Steuerungsgruppe wurde die Prioritätensetzung für das Bürgerhaus Michelbach nach der Beschlussfassung überprüft. Ergebnis der nochmaligen Untersuchung ist die Höherstufung der Baumaßnahmen im Untergeschoss in die 2. Priorität, da hier ein relativ hoher Sanierungsbedarf vorhanden ist. Die Priorität 3 für das übrige Haus wird im Hinblick auf den baulichen Zustand der sonstigen untersuchten Bürgerhäuser beibehalten. Die Steuerungsgruppe hat dieser Anpassung mit einer Gegenstimme in einer Online-Abstimmung zugestimmt.

Umsetzung:

Bereits während der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes konnte das Bürgerhaus Bortshausen in Abstimmung mit der Förderbehörde umgebaut werden. Entstanden ist ein heller, freundlicher Raum mit großen Fenstertüren zum Außenbereich. Durch ehrenamtliches Engagement im Ort sind neue Angebote entstanden, die mit dazu beitragen werden, dass das Bürgerhaus langfristig stärker genutzt wird.

Auch für den Treffpunkt Komp im Stadtteil Moischt konnte vor Abschluss des Entwicklungsberichtes eine Förderzusage erreicht werden. Allerdings musste dem Förderantrag ein Zwischenbericht beigelegt werden um zu dokumentieren, dass die Baumaßnahme in das Gesamtkonzept eingebettet ist. Die Umbaumaßnahme Komp soll in 2020/21 umgesetzt werden. Entsprechende Haushaltsgelder wurden bereitgestellt.

Beide Projekte sind in der AG-Öffentliche Räume und Grün abgestimmt worden und haben die Zustimmung der Steuerungsgruppe erhalten.

Die in der Priorität 1 aufgenommenen Umbaumaßnahmen in den Bürgerhäusern Einhausen und Gisselberg sind bereits länger vom FD Hochbau geplant und sollen noch in diesem Jahr ausgeführt werden. Für diese Maßnahmen können aus verschiedenen Gründen keine Fördergelder beantragt werden.

Im Entwicklungskonzept werden drei Bürgerhäuser aufgelistet, in denen noch im Rahmen der Dorfentwicklung Umbaumaßnahmen umgesetzt oder zumindest vorbereitet werden sollten. Im Bürgerhaus Hermershausen müssen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erfolgen, damit die funktionalen Anforderungen für den jetzt schon stattfindenden Mittagstisch und gemeinsame Kochveranstaltungen gewährleistet sind. Im Bürgerhaus Dilschhausen muss insbesondere der Sanitärbereich umgebaut werden, da dieser veraltet ist und augenblicklich noch gemeinsam mit der Feuerwehr genutzt wird. Auch das Bürgerhaus in Haddamshausen wurde mit einer hohen Priorität versehen. Hier soll im Verbund mit den Orten Hermershausen und Cyriaxweimar ein kleiner Neubau als Treffpunkt errichtet werden, da das bestehende Bürgerhaus nach Einschätzung der Fachleute aufgrund der baulichen Mängel nicht mehr sanierungsfähig ist. (Nähere Angaben zu den Bürgerhäusern und den empfohlenen baulichen Maßnahmen können den Bewertungsbögen entnommen werden).

Noch bis 2023 ist es möglich, im Rahmen der Dorfentwicklung Fördergelder in Höhe von 60 % der Nettobaukosten für den Umbau von Gemeinschafts- und Bürgerhäusern zu beantragen. Dieser Zeitraum sollte genutzt werden, um die dringendsten Baumaßnahmen umzusetzen, oder zumindest vorzubereiten.

Finanzielle Auswirkungen:

Die geschätzten Gesamtkosten für die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes liegen bei ca. 15 Mio. Euro. Als Umsetzungszeitraum sind 15-20 Jahre anvisiert.

Da die notwendigen Sanierungs- und Baumaßnahmen nicht in einem festgelegten Zeitraum umgesetzt werden müssen, kann die zeitliche Abfolge der Bürgerhausumbauten der Haushaltssituation angepasst werden.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Wieland Stötzel
Bürgermeister

Anlagen

- Entwicklungskonzept
- Objektblätter

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		

A: Anhörung; B: Beteiligung; K: Kenntnisnahme; S: Stellungnahme