

Bedarfsermittlung und Projektentwicklung

Am 11.07.2017 wurde zu einer Bedarfsermittlung von Vereins- und Gemeinderäumlichkeiten im Rahmen einer Vereinsbesprechung eingeladen. Die 26 Vereinsvertreter erhielten die Gelegenheit, ihre jeweiligen Anforderungen in Form einer Konzeptsammlung bei der Gemeinde vorzubringen.

Vier Vereine äußerten ihren Mangel an Räumlichkeiten. Bei dem Treffen wurde u. a. die Nützlichkeit eines Saals besprochen. Die kirchlichen Vertreter erwähnten damals, dass es keine Planungen für ein Jugendheim/Pfarrheim gäbe. Das Ergebnis wurde in der Bürgerversammlung am 14.09.2017 vorgestellt.

Anfang 2018 konnte mit Herrn Gunther Wild (die Städtebau, Kommunalberatung) ein sehr kompetenter Projektentwickler gewonnen werden, der aus langjähriger Erfahrung heraus Anleitung gibt, typische Vorgehensweisen erklärt und Fördermöglichkeiten vorschlägt.

Am 10.04.2018 fand im Feuerwehrhaus Riedheim/Stadel eine Besprechung des Gemeinderats mit H. H. Pfarrer Dr. Abraham Vanchipura, Mitgliedern der Kirchenverwaltung und Herrn Gunther Wild statt. Thema: Mögliches gemeinsames Zentrum Gemeinde und Pfarrgemeinde.

Nach der Vorstellung des aktuellen Planungsstands schilderte Herr Pfarrer Dr. Abraham Vanchipura die Bedürfnisse der Pfarrgemeinde und erläuterte die Einzelheiten:

- Die Pfarrgemeinde führt ca. 60 bis 70 Veranstaltungen im Jahr durch. Nützlich wäre eine eigene Räumlichkeit für bis zu 50 Personen für die Pfarrgemeinde und ein gemeinsam genutzter Raum für eine größere Anzahl von Besuchern.
- Nicht zu vergessen ist die Katholische Landjugendbewegung. Auch diese sollte sich entfalten können.
- Ende des Jahres 2017 hat die Pfarrgemeinde Holzheim die Aufforderung vom Landratsamt Donau-Ries sowie Bistum Augsburg erhalten, den Pfarrstadel zu schließen, da keine Nutzungsgenehmigung vorliegt.
- Eine eigene Sanierung ist von Seiten der Pfarrgemeinde nicht geplant, da die geschätzten Kosten sehr hoch sind. (Quelle: Niederschrift zur Besprechung am 10.04.2018, Jasmin Deschler)

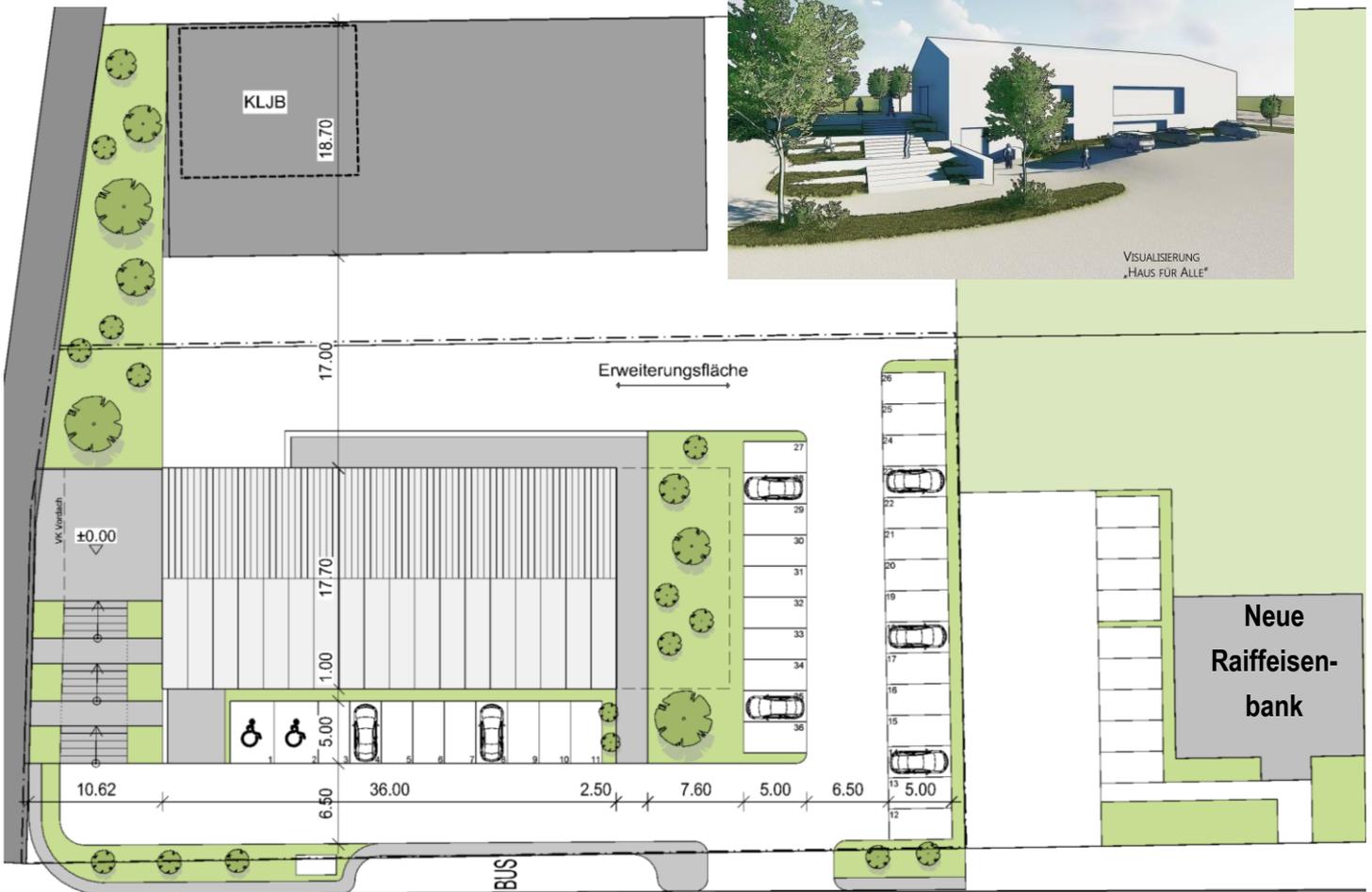
Im Folgenden das Ergebnis des Workshops in Thierhaupten (21./22.09.2018, ca. 30 Teilnehmer) und Nutzung, Flächenkonzept aus der „Dorfwerkstatt“ in Holzheim (25.05.2019, ca. 40 Teilnehmer):

- Die Teilnehmer bei einem Workshop in Thierhaupten kamen auf 26 bis 30 Nutzungen des Saals pro Jahr.
- Als Nutzer wurden im kulturell-gesellschaftlichen Bereich verschiedene Vereine, die Pfarrgemeinde, die Gemeinde und die Kita gesehen.
- Eine Diskussion zum Thema Dorfladen ergab, dass „nach Abstimmung mit örtlichen Versorgern und Direktvermarktern eine Ansiedlung zu einem späteren Zeitpunkt denkbar ist“. (Quelle: Präsentation Seminar Thierhaupten vom 21./22.09.2018, S. 12)
- Bei der „Dorfwerkstatt“ in Holzheim im Mai 2019 wurde das Konzept aus Thierhaupten überprüft. Dabei erarbeiteten die Teilnehmer unter anderem eine Reduzierung der Saalfläche. Dieser Saal bietet je nach Sitzordnung 150 bis 200 Personen (Tisch/Stuhlreihen) Platz. Er soll teilbar gestaltet werden, um eine vielfältige Nutzung zu ermöglichen.
- Weitere Räumlichkeiten wurden auf Mehrfachnutzbarkeit beleuchtet. Daraus entstand folgendes Raumprogramm, das der Machbarkeitsstudie zugrundegelegt wurde:

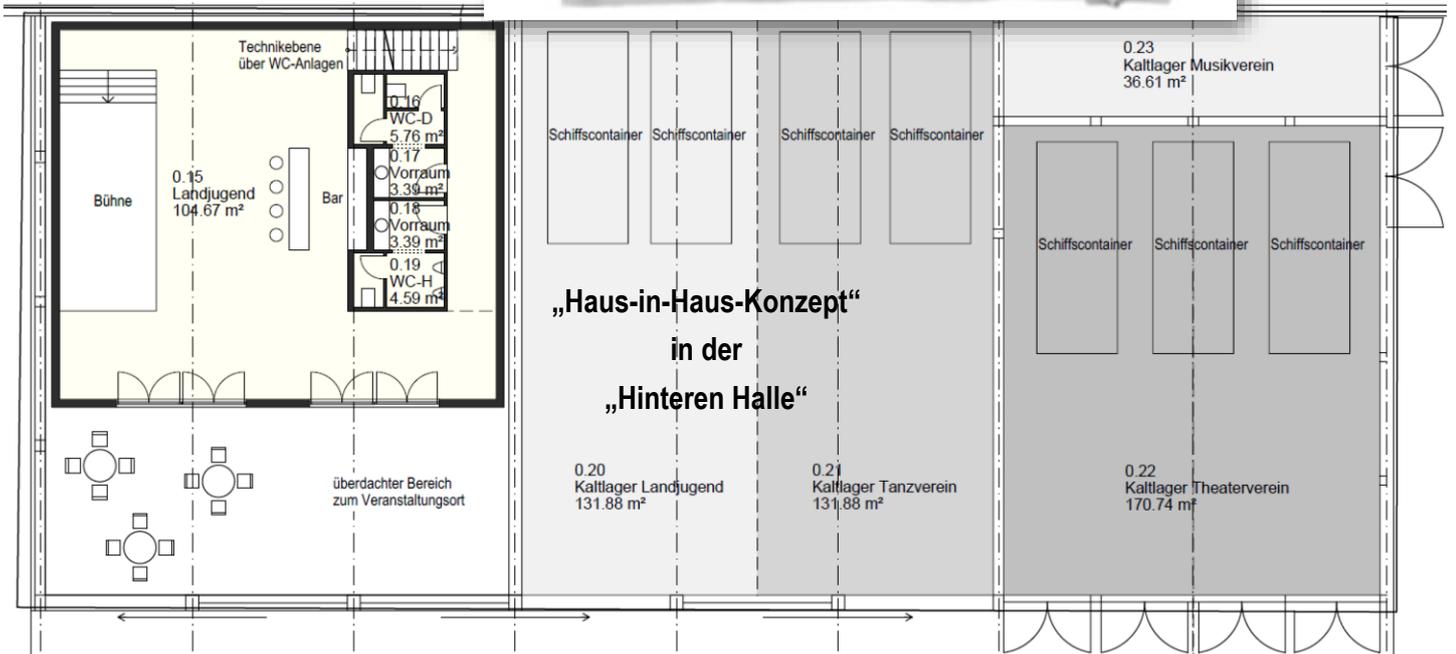
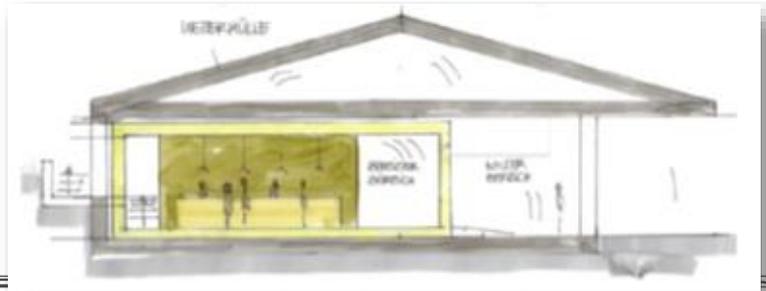
| Summe Lager | | 180 m ² | | | | |
|--|--------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------|----------|
| Allgemeine Flächen | | | Vorschlag | Ergebnis | Vorschlag | Ergebnis |
| Saal | 150 m ² | 200 m ² | Ausschank | 0 m ² | 10 m ² | |
| Regieraum | | 20 m ² | Aufwärmküche | 30 m ² | 30 m ² | |
| Bühne | | 40 m ² | Spülen | 15 m ² | 15 m ² | |
| ZBV | | 20 m ² | Kühlager für Getränke | 6 m ² | 3 m ² | |
| Kirche (Option Saalnutzung) max. 60 Pers | | 100 m ² | Kühlager für Essen | 6 m ² | 3 m ² | |
| zus. Seminarraum Kirche | 50 m ² | 0 m ² | Stuhllager | 20 m ² | 20 m ² | |
| 2 Seminarräume | 75 m ² | 0 m ² | Technik | 15 m ² | 20 m ² | |
| | | | Foyer | 30 m ² | 30 m ² | |
| | | | Garderobe | 30 m ² | 15 m ² | |
| Toilettenanlagen | 70 m ² | 35 m ² | Jugend | 100 m ² | 100 m ² | |
| Beh. Toilette | 8 m ² | 8 m ² | Jugend WC | 30 m ² | 30 m ² | |
| | 78 m ² | 43 m ² | Aufzug | | 10 m ² | |
| Umkleide | 30 m ² | 30 m ² | Gesamtfläche netto | | 639 m² | |
| a.d. Bühne | m ² | m ² | Gesamtfläche brutto | | 830 m² | |

**Aktueller Planungsstand aus der Machbarkeitsstudie Frau Dr. Bettina Kandler vom 17.12.2019
(Haupthaus + Jugendräumlichkeit)**

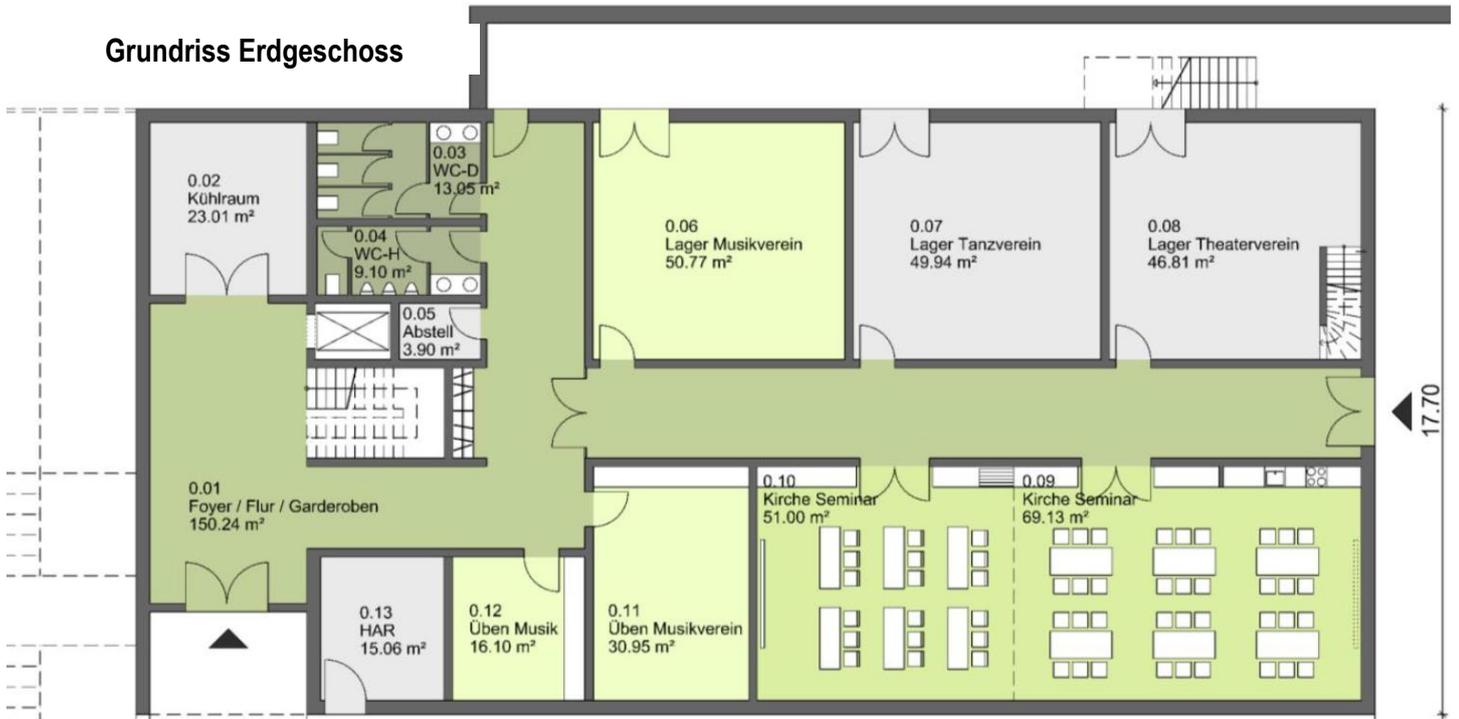
Konzeptskizzen der Variante 3 als Grundlage für die Kostenermittlung



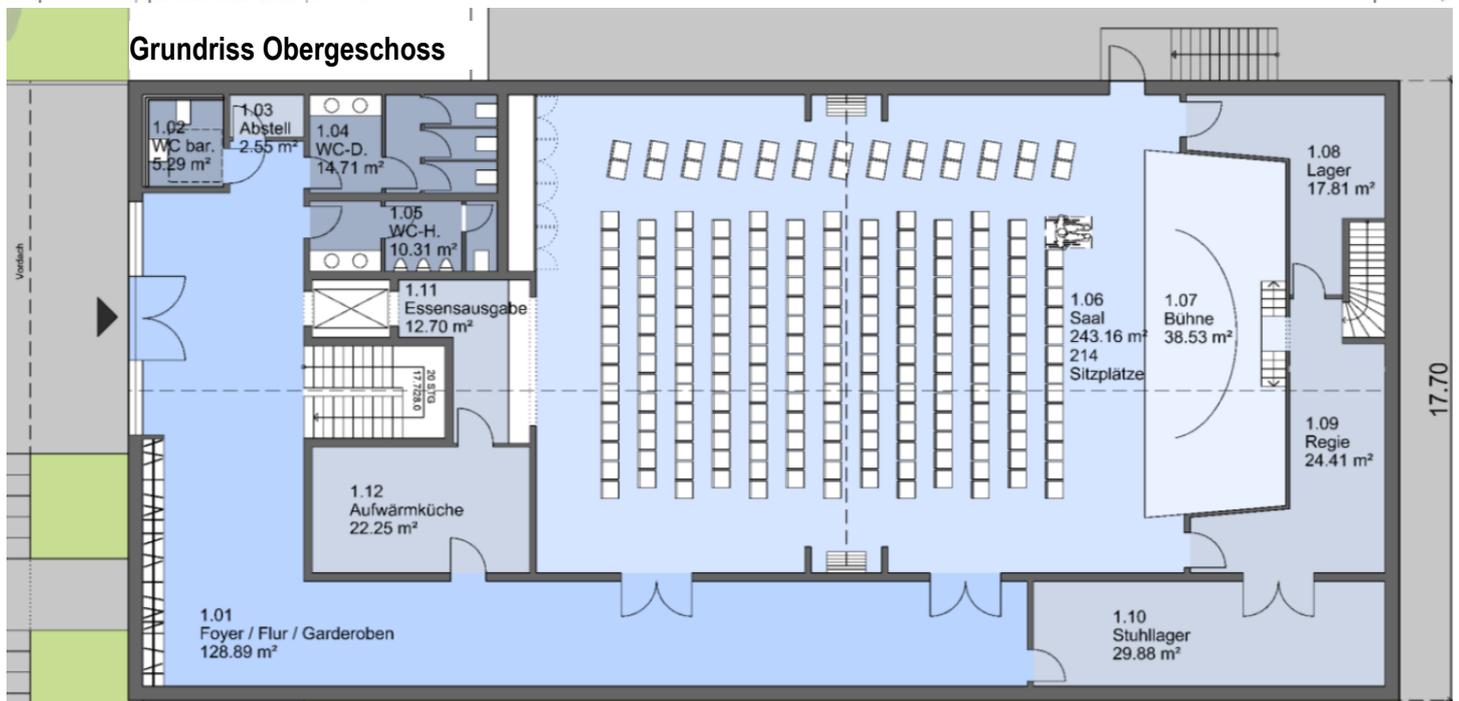
Jugend „im Bestand“



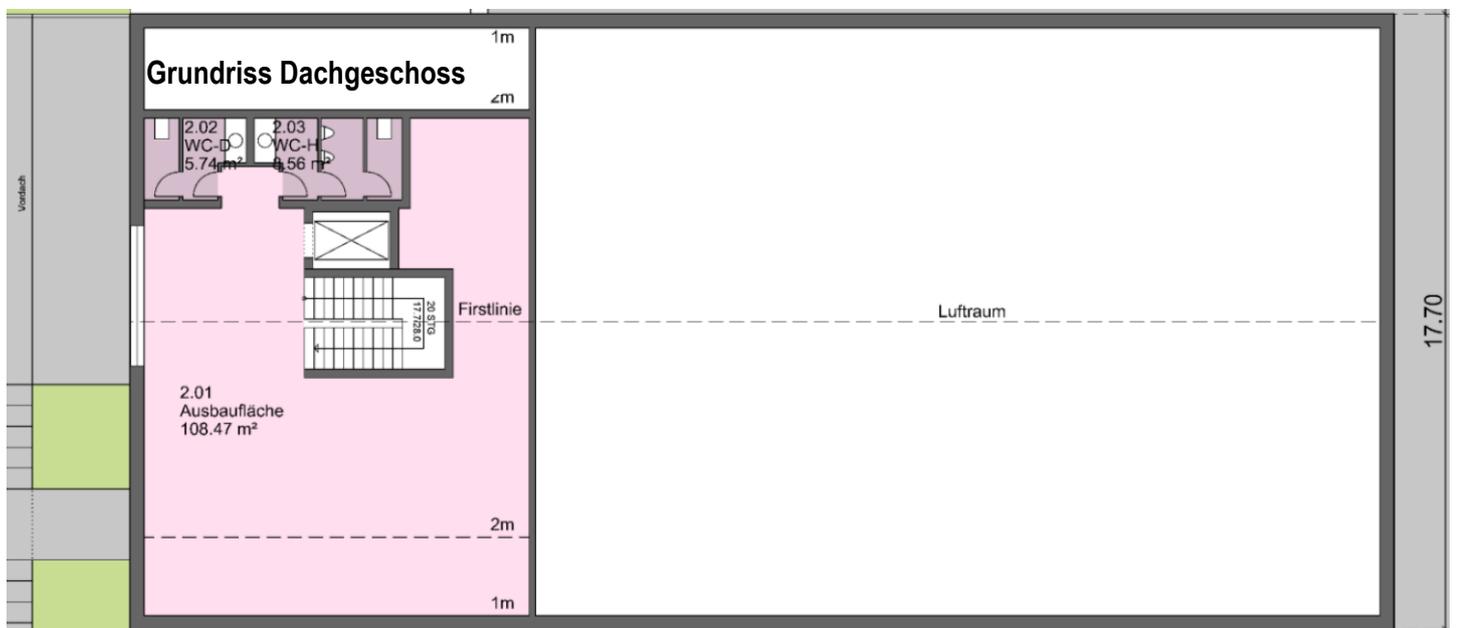
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Kostenberechnung nach DIN 276 auf Basis von Schätzwerten und BKI-Werten

| KOSTENSCHÄTZUNG NACH DIN 276 - ausführungsorientiert nach Standardleistungsbuch auf Grundlage von Schätzwerten gemäß Vorentwurf, und statistischen BKI-Werten | | | |
|--|---|--|--|
| BAUOBJEKT ohne KLJB | | BRI: 6.582 m ³ | BGF: 1.479m ² |
| Ortskernsanierung: | | €/m ³ : 485€/m ³ | €/m ² : 2.159€/m ² |
| Maßnahme: Haus für Alle | | | |
| Maßnahmenträger/Eigentümer: Gemeinde Holzheim | | | |
| KG | Gewerk | Kosten Brutto | |
| 700 | Baunebenkosten | | |
| 710 | Bauherrenaufgaben | | |
| 714 | Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination | 5.000,00 € | |
| 719 | Kaufmännische Baubetreuung | 0,00 € | |
| 720 | Vorbereitung der Objektplanung | | |
| 721 | Untersuchungen | 0,00 € | |
| 730 | Objektplanung | | |
| 731 | Planung Gebäude und Innenräume | 325.000,00 € | |
| 732 | Freianlagenplanung | 70.000,00 € | |
| 740 | Fachplanung | 150.000,00 € | |
| 741 | Tragwerksplanung | 0,00 € | |
| 742 | Fachplanung HLS | 0,00 € | |
| 742 | Fachplanung Elektro | 0,00 € | |
| 747 | Brandschutz | 0,00 € | |
| 760 | Allgemeine Baunebenkosten | | |
| 761 | Gutachten und Beratung | 20.000,00 € | |
| 762 | Prüfung, Genehmigungen, Abnahmen | 30.000,00 € | |
| Summe Baunebenkosten | | 600.000,00 € | |
| Zusammenstellung KG 200 - 700 | | | |
| 200 | Vorbereitende Maßnahmen (Abbruch) | 80.000,00 € | |
| 300 | Bauwerk - Baukonstruktion inkl. KJB inkl. KLJB → Landjugend | 2.053.200,00 € | |
| 400 | Technische Anlagen | 414.800,00 € | |
| 500 | Außenanlagen und Freiflächen | 495.000,00 € | |
| 600 | Ausstattung | 0,00 € | |
| 700 | Baunebenkosten | 600.000,00 € | |
| Gesamtbaukosten brutto | | 3.643.000,00 € | |

(Quelle: PRÄSENTATION MACHBARKEITSSTUDIE „HAUS FÜR ALLE“ v. 13.12.2019, Frau Dr. Kandler)

Gesamtkosten (KG 200, 300, 400, 500, 700)
laut Machbarkeitsstudie mit Kostenschätzung von
Architektin Fr. Dr. Kandler: **3.643.000,00 €**

| | | |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Gesamtkosten | 3.643.000,00 € | 3.643.000,00 € |
| abzgl. Förderung | 300.000,00 € | 850.000,00 € |
| kommunaler Anteil | 3.343.000,00 € | 2.793.000,00 € |

Förderungen:

- Gebäude: Grundförderung 300.000,00 € - Zusatzförderung in Abhängigkeit der Nutzung nochmals bis zu 300.000,00 €
Insgesamt 600.000,00 €.
- Planungen und Beratungen abhängig von der Finanzkraft der Gemeinde mit bis zu 70%, Maßnahmen im gemeinschaftlichen und öffentlichen Interesse (Außenanlagen) bis zu 60%.

(Quelle: Präsentation „Machbarkeitsstudie, Nutzung, Finanzierung und Förderung des geplanten Bürgerzentrums, Haus für Alle“ vom 17.12.2019, Gunter Wild)

Hinweise:

- Die staatliche Förderung durch das Amt für ländliche Entwicklung (ALE) lag 2019 bei 300.000 Euro (Zusage lag vor), weitere Unterstützung hätte sich je nach Nutzung, Planungskosten und Fördergrad in der Summe auf bis zu 850.000 Euro belaufen können.
- Die Kosten für Ausstattung und Ausbau von Räumlichkeiten sind noch nicht enthalten.
- Die Kosten wurden unter der Annahme eines „mittleren Ausstattungsniveaus“ ermittelt.
- Bei der Umsetzung ist auf entsprechende Kostendisziplin zu achten, um den Ansatz einzuhalten.
- Betriebs- und Unterhaltskosten wurden noch nicht ermittelt. In Zöschingen wird für eine ähnlich große Einrichtung jährlich ein Unterhalt von 40.000 Euro aufgewendet, dem stehen Mieteinnahmen von 4.000 Euro entgegen (Info mdl. vom dortigen Bürgermeister bei der Rundfahrt).
- Die Art der Kostenbeteiligung durch die Kirche (Baukostenzuschuss/Miete) ist noch nicht festgelegt.

- Der Abriss des „alten“ Raiffeisengebäudes und der vorderen Hallen wurde 2019 für 122.000 Euro angeboten. Der Beschluss für den Abriss wurde durch den Gemeinderat zurückgezogen.
- Das Projekt liegt gemäß GR-Beschluss vom 17.12.2019 (7:5 Stimmen) bis zur nächsten Amtszeit auf Eis.
- Die weiteren in der Machbarkeitsstudie erarbeiteten Varianten wurden nicht aufgeführt, da die Variante 3 als am Wirtschaftlichsten erscheint. Die Alternativen können auf der Gemeindeseite im Internet betrachtet werden.

Zusammenfassung Besprechung Bistum Augsburg (Gesamtbetrachtung Gemeinde und Kirche)

- Als Auftrag aus der „Dorfwerkstatt“ wurde eine Besprechung mit dem Bistum Augsburg anberaumt.

Besprechung am 29.10.2019 im Bistum Augsburg, Fronhof 4, Zimmer A 211

Anwesend:

| | | |
|------------------------|---|---|
| Herr Stoiber | - | Leitung Stabsstelle HA IIV Immobilieninfrastruktur |
| Hr. Mühlechner | - | III.1 Projektmanagement Nord |
| Dr. Abraham Vanchipura | - | Gemeindepfarrer, Pfarreiengemeinsch. Bayerdilling-Holzheim. |
| Herr Ruttmann | - | 1. Bürgermeister, Gemeinde Holzheim |
| Herr Sedlmair | - | Kirchenpfleger, Pfarrei Holzheim |
| Frau Dr. Kandler | - | Architektin |
| Herr Wild | - | die Städtebau GmbH |

(Teilnehmer der Besprechung mit dem Bistum Augsburg am 29.10.2019)

- Die Vertreter des Bistums erklärten ihr Interesse an einem Kooperationsprojekt mit der Gemeinde. Eine endgültige Entscheidung über eine Beteiligung wolle sich das Bistum bis zur Sitzung des Finanzausschusses im Februar 2020 offen halten.
- Sofern die örtliche Kirchenstiftung den denkmalgeschützten Pfarrstadel nicht mehr als Versammlungs- oder Lagerraum benötige, müsse sie sich nicht mehr am Bauunterhalt des Stadels beteiligen. Die Baulast ginge vollständig auf die örtliche Pfründestiftung (in der Diözese zentralisierte Verwaltung und Bewirtschaftung von Liegenschaften der Kirche) als Eigentümer über.
- Pfarrer Dr. Abraham Vanchipura ist sehr an einer zeitnahen Umsetzung des Projektes Bürgerzentrum interessiert. Er würde sich freuen, wenn nach der Zustimmung durch den Gemeinderat der gemeinsame Weg zu einem neuen Zentrum für Kirche und Gemeinde in Holzheim zeitnah besritten werden könnte.
- Als Grundlage für eine positive Entscheidung des Finanzausschusses des Bistums benötige es lt. Herrn Stoiber einen verbindlichen Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde. Dies wurde am 17.12.2019 vom Gemeinderat mehrheitlich abgelehnt.
- Hinsichtlich Kostenbeteiligung gäbe es weitreichende Verhandlungsspielräume. Über die Höhe der Beteiligung könne erst beraten werden, wenn eine abschließende Flächenbilanz mit entsprechender Kostenschätzung vorliege. (Quelle: Projektentwicklung „Gemeindezentrum Holzheim“ - Besprechungsvermerk 29.10.2019 im Bistum Augsburg, Gunther Wild)

Möglicher zeitlicher Verlauf bis zur Ausführung

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Erstellung der Planung | 2020 |
| Parallel Klärung der Finanzierung | 2020 |
| Genehmigung/Förderanträge | 12-2020 |
| Ausschreibung und Vergabe | 12-2020 |
| Bauausführung | 2021-2022 |
| Einweihung | 01-2023 |

(Quelle: Präsentation „Bürger- und Kulturzentrum Holzheim“ in der GR-Sitzung am 15.01.2019, Gunther Wild)

Die erarbeiteten Unterlagen können über die Homepage der Gemeinde abgerufen werden:

www.gemeinde-holzheim.de. Gerne lege ich Ihnen die Sammlung der Dokumente nach erfolgter Terminabstimmung im Rathaus vor.

Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister der Gemeinde Holzheim.