

## TAGESORDNUNGSPUNKT

Erstellung eines Bürgerhauses – Entscheidung zur ersten Planungsphase und Festlegung des Standorts

## BESCHLUSSVORSCHLAG

- 1.) Als Standort für das Bürgerhaus wird, nachdem die Grundstücksverhandlungen für den ursprünglich beschlossenen Standort Röte nicht erfolgreich waren, der Standort Seegärten beschlossen.
- 2.) Die Verwaltung wird ermächtigt das Raumprogramm unter Einbeziehung des Vereinsrings und möglicher zukünftiger Nutzer fortzuschreiben und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

## SACHVERHALT

Auf den Sachverhalt aus der beigelegten Sitzungsunterlage des Gemeinderats vom 13.12.2016 – GR 92/2016 (*Anlage 1*, nebst allen weiteren damaligen Anlagen) wird vollinhaltlich verwiesen.

Nachdem der Gemeinderat am 13.12.2016 einstimmig der Erstellung eines Bürgerhauses im Grundsatz zugestimmt hat und mit mehrheitlichem Beschluss den Standort Röte festlegte, sind von der Verwaltung jeweils mit Zustimmung des Gremiums Grundstücksverhandlungen geführt worden. Diese konnten im Zeitraum Januar 2017 bis zum Juni 2018 mit 3 verschiedenen Angeboten und einer Hinzuziehung des Gutachterausschusses leider nicht erfolgreich durchgeführt werden. Bis auf die Eigentümer eines für das Projekt dringend benötigten Flurstücks wurde Zustimmung erzielt. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in seiner letzten nicht-öffentlichen (da Grunderwerbsverhandlungen immer nicht-öffentlich behandelt werden müssen) Sitzung beschlossen, die Grunderwerbsverhandlungen nicht weiter fortzuführen und in der Juli-Sitzung basierend auf der Sitzungsunterlage von 2016 einen neuen Standort festzulegen.

In der engeren Wahl waren am 13.12.2016 die Standorte Röte und Seegärten aufgrund der Abwägungstabelle der KE (s. Präsentation der KE – Zusammenfassung auf Seite 19). Nachdem der Standort Röte aufgrund der nicht erwerbaren Grundstücke ausscheidet schlägt die Verwaltung den Standort Seegärten vor.

Aus der Beratung in der letzten nicht-öffentlichen Gemeinderatssitzung wurde noch der Wunsch geäußert, weitere Standorte (Turnerheim, neues Wohngebiet „Weil-Bäumlesweg“) wenn möglich zu untersuchen und die finanziellen Auswirkungen der verschiedenen Standorte vergleichbar darzustellen.

Bezüglich der Standortalternativen folgte aufgrund der engen Zeitschiene keine Prüfung durch die KE. Eine kurze Einschätzung der Verwaltung, basierend auf den vom Gemeinderat festgelegten Kriterien, sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Auch hier ohne Gewichtung und in der Sitzung wird von Seiten der Verwaltung kurz auf die Punkte eingegangen:

Standort	Gemeindeentwicklungsplan	Zentralität	Erreichbarkeit ÖPNV; Fuß/Rad
Turnerheim	-	=	- (Bushalt nur wenig angefahren)
Neues Baugebiet	-	=	= (event. neuer Bushalt ?)

Standort	Anfahrbarkeit / Parken	Verträglichkeit/ Nachbarschaft	Flächeneingriff (Natur, Klima, Arten)
Turnerheim	+	-	=
Neues Baugebiet	+	-	=

Standort	Planungsrecht	Flächenverfügbarkeit	Aussicht auf Fördermittel
Turnerheim	+	- (Fläche zwar verfügbar, aber keine Nutzung des Turnerheims während Bauphase)	= (event. über LSP förderfähig ?)
Neues Baugebiet	+	+	-

Standort	Standortbedingte technische Mehrkosten
Turnerheim	=
Neues Baugebiet	=

### Zusammenfassung

#### Standort

Turnerheim	- - - -	====	++
Neues Baugebiet	- - -	====	+++

Hauptproblem bei einer Umsetzung am Turnerheim ist aus Sicht der Verwaltung der eventuell nicht ausreichende Platz, bisher bereits bestehende Anwohnerbeschwerden aus den direkt angrenzenden Wohngebieten und vor allem keine Nutzung während einer Bauphase.

Im Bereich des geplanten neuen Baugebiets sieht die Verwaltung vor allem Probleme im Bereich der Lage in einem allgemeinen Wohngebiet, der fehlenden Fördermöglichkeit (müsste aus Umlegungserlösen finanziert werden) und vor allem im zeitlichen Horizont (Fertigstellung nicht vor 2025 im besten Fall, eventuell sogar deutlich später erst möglich).

Aus diesen Gründen bleibt die Verwaltung bei der Empfehlung für den Standort Seegärten.

#### **Finanzielle Unterschiede der Standorte:**

Leider war eine schnelle genaue Prüfung von aktualisierten Zahlen für die Verwaltung nicht möglich. Die Unterschiede der finanziellen Auswirkungen lassen sich aber sehr gut anhand der Anlage 5 zur Sitzungsunterlage vom 13.12.2016 ansehen.

Die wirtschaftlichste Lösung wird vor allem aufgrund der bereits vom zuständigen Ministerium bestätigten Förderfähigkeit und des nicht notwendigen Grunderwerbs eine Realisierung in den Seegärten sein.

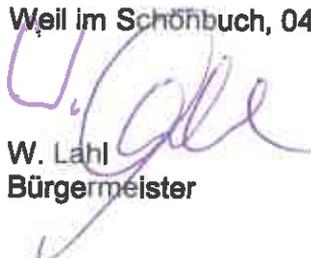
Bei den oben noch neu beschriebenen Standorten sind die finanziellen Auswirkungen voraussichtlich nicht besser, da im Neubaugebiet „wertvoller“ Grund und Boden eingebracht werden müsste und keine Förderfähigkeit über das LSP besteht.

#### **Nächste Schritte bei Festlegung auf einen neuen Standort:**

- Fortschreibung des bisher bestehenden Raumprogramms mit dem Vereinsring und möglichen neuen Nutzern (Ziel ist hier eine Mehrfachnutzung von Räumlichkeiten abzustimmen und etwaige Dopplungen mit Bestandsgebäuden in der Raumnutzung zu vermeiden)
- Abstimmung des Raumprogramms im Gemeinderat
- Beauftragung der KE mit der Durchführung eines Architektenwettbewerbs

Eine Standortentscheidung ist nach vielen Abwägungen und der Beteiligung der Öffentlichkeit, dem begrenzten „Lebensdauer“ des Turnerheims und des Förderzeitraums des Landesansierungsprogramms (Förderquote bis zu 18 %) dringend geboten.

Weil im Schönbuch, 04.07.2018

  
W. Lahl  
Bürgermeister

Gemeinderat am 13.12.2016

Beratungsunterlage/öffentlich

Nr. GR 92/2016 621.41:evtl BPL Bürgerhaus/Vorbereitung - WL 29.11.2016

## TAGESORDNUNGSPUNKT

Erstellung eines Bürgerhauses – Entscheidung zur ersten Planungsphase und Festlegung des Standorts

## BESCHLUSSVORSCHLAG

- 1.) Der Gemeinderat stimmt einer Erstellung eines Bürgerhauses nach Überarbeitung des Raumprogramms im Grundsatz zu.
- 2.) Die Verwaltung wird ermächtigt einen Planungswettbewerb vorzubereiten und für die Betreuung des Wettbewerbs sowie die Begleitung des Gesamtprojekts ein Angebot der KE Kommunalentwicklung einzuholen.
- 3.) Als Standortalternativen stehen folgende zwei Varianten zur Abstimmung (der Gemeinderat stimmt um diesen Punkt gesondert ab):
  - a) Standort Seegärten
  - b) Standort Röte mit einem Junktim, dass der notwendige Grunderwerb zu noch vom Gemeinderat festzulegenden Konditionen bis spätestens 31.07.2017 realisiert werden kann. Tritt das nicht ein, gilt der Standort Seegärten als beschlossen.

## SACHVERHALT

### Vorbemerkungen:

In seiner nicht-öffentlichen Sitzung am 15.11.2016 einigte sich der Gemeinderat auf den Umfang und Inhalt dieser Sitzungsvorlage. Der Gemeinderat wird selbstverständlich über die weiteren Schritte nach Beschlussfassung detailliert in Kenntnis gehalten.

Zur Information an den Gemeinderat wurden, wie in der Vorberatung angeregt, die Kalkulation der Folgekosten (**Anlage 5**) in dieser Sitzungsvorlage aktualisiert und als zusätzliche **Anlage 6** die dem Gremium durch Drucksache bereits bekannte „Verkehrliche Untersuchungen zur Standortvariante Röte“ und als **Anlage 7** die ebenfalls durch Drucksache bekannte Stellungnahme der Stiftung Liebenau beigefügt. Die weiteren Inhalte entsprechen der Vorlage GR 87/2016 aus der Vorberatung.

Herr Curtle von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH wird die Inhalte der Klausur bezüglich der Standortalternative in der Gemeinderatssitzung kurz vorstellen. Auf die Folgekosten und finanziellen Auswirkungen für den Haushalt geht die Verwaltung ebenfalls ein.

### Sachverhalt (Inhalt entspricht der nicht-öffentlichen Vorlage GR 87/2016):

Auf die bereits intensiv diskutierten Sachverhalt und die erfolgten Bürgerbeteiligungen wird vollinhaltlich verwiesen. Ebenso wird auf die als **Anlage 1** beigefügte Sitzungsvorlage zur Klausur und der als **Anlage 2** beigefügten Präsentation der KE verwiesen. Sollte aus der Bürgerschaft der Wunsch zu dem dort angesprochenen Datenträger mit den Inhalten der chronologischen Abfolge der Behandlung des Themas bestehen, wird die Verwaltung gerne auf Nachfrage diese bereit stellen.

Aus der Klausurtagung des Gemeinderats am 23.09.2016 wurden noch folgende Aufträge an die Verwaltung gestellt:

- 1.) Überprüfung der baulichen Voraussetzungen der bestehenden Hallen zur Nutzung als Bürgerhaus sowie deren derzeitige Auslastung
- 2.) Darstellung der baulichen Ist-Situation des Turnerheims
- 3.) Berechnung der Folgekosten auch für den Standort „In der Röte“
- 4.) Mögliche Förderung eines Bürgerhauses im Landessanierungsprogramm auch am Standort „In der Röte“
- 5.) Abfrage der Priorität bei der Stiftung Liebenau der drei möglichen Standorte (See, Turnerheim, Fleckert am Rettungszentrum) für ein weiteres Pflegeheim

### **Zu 1.) Überprüfung der baulichen Voraussetzungen der bestehenden Hallen zur Nutzung als Bürgerhaus sowie deren derzeitige Auslastung:**

Als **Anlage 3** beigefügt sind die Aufstellungen der Größen und die Belegungszahlen der Hallen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Von den Hallengrößen und den Bodenbelägen (WeilerSportZentrum reine Sporthalle) kommt nur die Gemeindehalle und die Halle Breitenstein als Ersatz für das Turnerheim in Betracht.

Für die aus der Bürgerbeteiligung angegebenen Nutzungsvorstellungen an ein neues Bürgerhaus wäre auch die Halle Breitenstein zu klein. Um einen „gerechten“ Vergleich mit einem neuen Bürgerhaus zu haben und nur annähernd die räumlichen Anforderungen aus der Bürgerbeteiligung zu erfüllen bleibt nur die Gemeindehalle.

Bei Wochenendveranstaltungen von 30 Terminen im Turnerheim und bei erwarteten 40 Veranstaltungen aus der Bürgerbeteiligung an den Wochenenden müsste die Gemeindehalle als Ersatz für das Turnerheim auch an circa 30 bis 40 Wochenenden frei sein. Dies ist aber bei bisher bereits 23 Veranstaltungen an Wochenenden im Jahr nicht gegeben.

Völlig außer Betracht hat die Verwaltung noch gelassen, dass für einen Auf- und Abbau von einer Bühne (welche zwingend zu einem Veranstaltungssaal gehört) der Freitag und Montag bei Wochenendveranstaltungen zusätzlich blockiert wäre. Ebenso müsste an 30 bis 40 Wochenenden eine mobile Bühne gestellt und wieder abgebaut werden. Dies ist organisatorisch und wirtschaftlich kaum denkbar.

#### **Ergebnis der Verwaltung:**

Eine Ersatznutzung für das Turnerheim ist bereits für die jetzigen Anforderungen und Termine in den anderen Hallen aufgrund der baulichen Voraussetzungen oder den bestehenden Hallenbelegungen nicht möglich. Die aus der Bürgerbeteiligung erwünschten weiteren Nutzungen wären ebenfalls bei weitem nicht umsetzbar.

### **Zu 2.) Darstellung der baulichen Ist-Situation des Turnerheims:**

Als **Anlage 4** beigefügt ist die Stellungnahme der Verwaltung zu einer Sanierung des Turnerheims. Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass eine notwendige grundlegende Sanierung aus wirtschaftlichen Gründen (hohe Kosten – deutlich kürzere „Lebensdauer“ als ein Neubau) für die Verwaltung nicht in Betracht kommt. Auf eine mit unangemessenen Kosten verbundene externe Untersuchung des Turnerheims wurde von der Verwaltung aufgrund der deutlichen Baumängel und der auf der Hand liegenden Unwirtschaftlichkeit einer Generalsanierung verzichtet.

In der Klausurtagung war sich der Gemeinderat auch einig, dass „nichts tun“ keine Alternative ist, da ansonsten das kulturelle Leben der Gemeinde auf ein Minimum beschränkt werden würde und dies deutlich auf die Attraktivität des Lebens in der Gesamtgemeinde Auswirkungen hätte.

### **Zu 3.) Berechnung der Folgekosten auch für den Standort „In der Röte“:**

Als **Anlage 5** liegen alle Folgekostenrechnungen mit den Erläuterungen der Annahmen der Verwaltung für alle 3 noch zuletzt diskutierten Standorte (Seegärten, Röte, Lauhwiesen) bei. Die Aussagen bei der Zusammenfassung beziehen sich auf den Standort Seegärten, gelten aber ebenso für den Standort Röte. Die wirtschaftlichste Lösung bleibt durch den nicht notwendigen Grunderwerb der Standort Seegärten.

### **Zu 4.) Mögliche Förderung eines Bürgerhauses im Landessanierungsprogramm auch am Standort „In der Röte“:**

Die Verwaltung hat bei der zuständigen Förderstelle im Regierungspräsidium die aktuelle Sachlage bei der Standortentscheidung erläutert und mündlich eine Förderung des Standorts Röte in Aussicht gestellt bekommen. Eine schriftliche Bestätigung liegt noch nicht vor. Die Verwaltung kann eine Förderung im Rahmen des Landessanierungsprogramms aus diesem Grund zwar nicht bestätigen, aber sieht die Chance einer Förderung durchaus als gegeben an. Die Förderung im Landessanierungsprogramm ist für das Bauvorhaben die attraktivste Fördermöglichkeit.

### **Zu 5.) Abfrage der Priorität bei der Stiftung Liebenau der drei möglichen Standorte (See, Turnerheim, Fleckert am Rettungszentrum) für ein weiteres Pflegeheim:**

Die Stiftung Liebenau hat sich zu den Prioritäten noch nicht geäußert und befindet sich derzeit noch in der Prüfung. Sollte ein Ergebnis bis zur Sitzung vorliegen, wird dies selbstverständlich dem Gremium vorgelegt.

Aktualisiert:

Als **Anlage 7** liegt die Stellungnahme der Stiftung Liebenau zur Priorisierung der Standorte bei der Schaffung neuer Pflegeplätze bei.

### **Zusammenfassung:**

Die Verwaltung spricht sich weiterhin eindeutig für den Bau eines Bürgerhauses aus. Das Bürgerhaus ist nach aktuellem Stand für unsere Gemeinde im Kämmereihaushalt finanzierbar. Das Turnerheim ist mit seiner aktuellen Bausubstanz auf Dauer nicht mehr wirtschaftlich weiter zu betreiben. Einen Raum für das kulturelle und gesellschaftliche Leben in der Gemeinde gehört nach Ansicht der Verwaltung zwingend zur Daseinsvorsorge, auch wenn dies formell eine Freiwilligenleistung ist. Die Attraktivität einer Gemeinde darf bei der Entscheidung auch nicht außer Acht gelassen werden. Dies wurde auch bei der aktiven Beteiligung der Bürgerschaft deutlich.

Bei den Standortalternativen haben sich deutlich die Standorte Seegärten und Röte aus wirtschaftlichen und aus der Entscheidungsmatrix der KE abgeleitet herauskristallisiert.

Die Verwaltung empfiehlt den grundsätzlichen Beschluss wie unter 1.) und 2.) vorgeschlagen.

Der Punkt 3.) wird gesondert abgestimmt.

Für die Vorberatung am 15.11.2016 ist geplant, dass nochmals mit dem Gremium abgestimmt wird, ob alle erforderlichen Unterlagen zur Entscheidung vorliegen. Ein Beschluss ist für die öffentliche Sitzung am 13.12.2016 vorgesehen.

Weil im Schönbuch, 29.11.2016

  
W. Lahl

Bürgermeister

## TAGESORDNUNGSPUNKT

Bürgerhaus, mögliche Standorte, Diskussion Alternativen

## BESCHLUSSVORSCHLAG

Im Rahmen der nicht öffentlichen Klausur werden keine Beschlüsse gefasst. Die entsprechenden Beschlüsse zur nicht öffentlichen Vorberaterung in der Klausur können in einer anschließenden öffentlichen Gemeinderatssitzung gefasst werden.

Die Ziele der Klausur nach einigen Rückmeldungen von Fraktionen:

- Vorstellung der verschiedenen Standortalternativen
- Erläuterung der wirtschaftlichen Auswirkungen (Haushalt und Folgekostenrechnung)
- Diskussion von Alternativen zum Bau eines Bürgerhauses und daraus resultierenden Aufträgen zur Ausarbeitung an die Verwaltung
- Festlegung eines Zeitplanes für eine Entscheidung im Gemeinderat

## SACHVERHALT

In der Gemeinderatsklausur am 23.09.2016 soll Raum gegeben werden die unterschiedlichen Meinungen zu einem möglichen Bürgerhaus auszutauschen entsprechend der Tagesordnung und den Erläuterungen wie in der Einladung vom 31.08.2016 beschrieben. Die Einladung wurde zusammen mit den Beratungsunterlagen des BLUA und des SFA zum 13.09.2016 verteilt. Ein Sachvortrag zum Standort des Bürgerhauses anhand der Entscheidungsmatrix durch Herrn Currie von der KE ist geplant.

Als Anlage zu dieser Beratungsunterlage erhalten Sie einen Datenträger mit allen relevant erscheinenden Vorüberlegungen, die bisher im Gemeinderat zum Thema Bürgerhaus thematisiert wurden. Diese sind chronologisch aufgereiht wie folgt:

- 2006 Gemeindeentwicklungsplan
- 23.11.2010 + 05.07.2011 Studie Thost zum Feuerwehrhaus und Bürgerhaus
- 10/2014 GR-Klausur mit Besichtigungsfahrt
- 27.01.2015 Bürgerhaus Raumprogramm als Grundlage für Fragebogen
- Initiative Herr Faulde, WAB und Freie Wähler
- 27.10.2015 Bürgerbefragung zum Bürgerhaus; Fragebogen auf Basis Raumprogramm
- 12.04.2016 Vorbereitung Klausur im Ältestenrat – Abstimmung Entscheidungsmatrix

Die vorgenannten Unterlagen werden als **Datenträger** an alle Gemeinderäte verteilt, aufgrund der vielen und umfangreichen Dokumente aber nur auf Anfrage und in Einzelfällen in Papierform nachgereicht (bitte hierfür direkt ans Ortsbauamt oder den Bürgermeister wenden).

Als **schriftliche Anlage** liegen dieser Unterlage zwei Tabellen (Folgekostenrechnung und Auswirkungen für den Haushalt), sowie eine Erläuterung zu den Zahlen bei.

Alle Zahlen beruhen auf der Basis, dass kein Grunderwerb getätigt werden muss und die zugesagten Mittel aus dem Landessanierungsprogramm abgerufen werden.

Bei zusätzlich notwendigem Grunderwerb oder Beantragung anderer Fördermittel werden sich die Zahlen im Bereich der Abschreibung, Verzinsung des Anlagekapitals, Zinsen von Kreditmarktdarlehen und Tilgung von Kapitalmarktdarlehen erhöhen.

In der Klausur wird ausführlich auf die Zahlen eingegangen.

Nach Rückmeldungen von Fraktionen zur Klausur wird von der Verwaltung im Anschluss an die Vorstellung der Standortalternativen noch vorgeschlagen ergebnisoffen über Alternativen zum Bau eines Bürgerhauses mit dem Gremium zu diskutieren. Hieraus werden sich voraussichtlich Prüfungsaufträge an die Verwaltung ergeben. Ziel ist dann im Anschluss einen Zeitplan gemeinsam zu erarbeiten bis zu einer Entscheidung zum Thema Bürgerhaus im Gemeinderat.

Bitte informieren Sie die Verwaltung, falls Sie an der Klausur und/oder am daran anschließenden gemeinsamen Abschluss im „Gaiern“ nicht teilnehmen können, damit wir besser planen können.

Weil im Schönbuch, 09.09.2016



W. Lahl  
Bürgermeister

## **Folgekostenrechnung**

<b>Personalausgaben</b>	60.000,00 €
<b>Unterhaltung von Grundstücken</b>	9.000,00 €
<b>Geräte, Ausstattung, Einrichtung</b>	1.000,00 €
<b>Bewirtschaftung von Grundstücken ...</b>	42.000,00 €
<b>Versicherungen</b>	3.000,00 €
<b>Geschäftsausgaben</b>	14.000,00 €
<b>Verwaltungskostenbeitrag</b>	20.000,00 €
<b>Abschreibung</b>	117.165,96 €
<b>Verzinsung des Anlagekapitals</b>	214.413,71 €
<b>Wartungsverträge</b>	15.000,00 €
<b>Summe Kosten</b>	<b>495.579,67 €</b>
<b>Einnahmen</b>	
<b>Benutzungsgebühren</b>	30.000,00 €
<b>Saldo</b>	- 465.579,67 €
<b>Aktueller Saldo Turnerheim</b>	- 80.000,00 €
<b>Gesamtsaldo</b>	- 385.579,67 €

## Auswirkungen für den Haushalt

### Verwaltungshaushalt

### Einnahmen

### Ausgaben

#### Einzelplan 5 (Bürgerhaus)

Benutzungsgebühren	30.000,00 €	
Personalausgaben		60.000,00 €
Unterhaltung von Grundstücken		9.000,00 €
Geräte, Ausstattung, Einrichtung		1.000,00 €
Bewirtschaftung von Grundstücken ...		42.000,00 €
Versicherungen		3.000,00 €
Geschäftsausgaben		14.000,00 €
Verwaltungskostenbeitrag		20.000,00 €
Abschreibung		117.200,00 €
Verzinsung des Anlagekapitals		214.500,00 €
Wartungsverträge		15.000,00 €
<b>Summen</b>	<b>30.000,00 €</b>	<b>495.700,00 €</b>
<b>Saldo</b>		<b>465.700,00 €</b>
<b>Bisheriges Saldo Turnerheim</b>		<b>80.000,00 €</b>

**Neues Saldo Einzelplan 5** 385.700,00 €

#### Veränderungen im Einzelplan 9 (saldiert)

Abschreibungen	117.200,00 €	
Verzinsung des Anlagekapitals	214.500,00 €	
Zinsen vom Eigenbetrieb Wasserversorgung	82.000,00 €	
Zinsen für Kreditmarktdarlehen		66.240,00 €
<b>Summen</b>	<b>249.700,00 €</b>	<b>66.240,00 €</b>
<b>Neues Saldo Einzelplan 9</b>	<b>183.460,00 €</b>	

**Saldo Verwaltungshaushalt** 202.240,00 €

### Vermögenshaushalt

#### Veränderungen im Einzelplan 9 (saldiert)

**Tilgung von Kapitalmarktdarlehen** 165.600,00 €

### Gesamtauswirkungen im Haushalt

<b>Verwaltungshaushalt</b>		<b>202.240,00 €</b>
<b>Vermögenshaushalt</b>		<b>165.600,00 €</b>
<b>Saldo</b>		<b>367.840,00 €</b>

## Datengrundlage Folgekostenschätzung und Auswirkungen für den Haushalt Bürgerhaus:

### Grundannahmen:

- „Worst Case“ – im 1. Jahr berechnet – Verzinsung sinkt mit den Jahren (Abschreibung auf 50 Jahre und Finanzierung mit Rückführung des „inneren Darlehens“ des Eigenbetriebs, Fördermittel aus dem Landessanierungsprogramm und ausschließlich kreditfinanziert ohne Rücklagen mit einem Darlehen auf 20 Jahre)
- Es ist geplant das Bürgerhaus als „Betrieb gewerblicher Art“ (BGA) zu führen. Somit wären wir in Teilen vorsteuerabzugsberechtigt. Diese würde die Bruttoinvestitionskosten nochmals senken. Ansätze wurden mit 19 % MwSt. kalkuliert.
- Nutzung ähnlich wie bestehendes Turnerheim, allerdings in wesentlich höherwertigem Umfeld
- Kosten in Anlehnung an das Rechnungsergebnis 2015 vom WeilerSportZentrum (Größe der baulichen Anlage zumindest aus Sicht der Verwaltung vergleichbar)

### Zu den einzelnen Positionen der Folgekostenrechnung:

- **Personalausgaben:**  
1 Personalstelle als Hausmeister
  - **Unterhaltung von Grundstücken und baulichen Anlagen:**  
Rechnungsergebnis 2015 WSZ
  - **Geräte, Ausstattung, Einrichtung:**  
Rechnungsergebnis 2015 WSZ
  - **Bewirtschaftung von Grundstücken und baulichen Anlagen:**  
Rechnungsergebnis 2015 WSZ
  - **Versicherungen:**  
Rechnungsergebnis 2015 WSZ
  - **Geschäftsausgaben:**  
Rechnungsergebnis 2015 WSZ plus Zuschlag in Höhe von 5000 Euro für Werbemaßnahmen (Ziel: Hallenvermietung)
  - **Verwaltungskostenbeitrag:**  
Rechnungsergebnis 2015 WSZ – Hallenbuchungen und Abrechnungen durch die Verwaltung
  - **Abschreibung:**  
Abschreibungszeitraum linear 50 Jahre  
Es werden nur Gebäude und festverbaute technische Anlagen abgeschrieben  
Zuschüsse werden nicht abgeschrieben  
Kostenprognose von Herrn Currle
- |                              |              |
|------------------------------|--------------|
| KG 300 – 400                 | 4.881.915,00 |
| Nebenkosten aus KG 300 – 400 | 976.383,00   |
| Summe                        | 5.858.298,00 |
| Jährliche Abschreibungssumme | 117.165,96   |

- **Verzinsung des Anlagekapitals:**

Im ersten Jahr nach Fertigstellung (aktiviert):

Die Verzinsung wurde für den Haushalt 2017 mit 3,66 % berechnet (Beschluss des Gemeinderats immer im Abgleich mit den Zinssätzen aus den getätigten Darlehen).

Der Zinssatz wird sich voraussichtlich in den kommenden Jahren weiter senken.

1. Jahr	3,66 % aus 5.858.298,00	= 214.413,71
2. Jahr	3,66 % aus 5.741.132,04	= 210.125,43
3. Jahr	3,66 % aus 5.623.966,08	= 205.837,16
4. Jahr	3,66 % aus 5.506.800,12	= 201.548,88
...	...	...
49. Jahr	3,66 % aus 117.165,96	= 4.288,27
50. Jahr	3,66 % aus 0	= 0

- **Wartungsverträge:**

Aus den aktuellen Erfahrungen beim Bau des Rettungszentrums geht die Verwaltung von jährlichen Kosten in Höhe von 15.000 Euro für Wartungsverträge aus

- **Benutzungsgebühren:**

Geschätzt (WSZ 32.000 / Turnerheim 6.000):

Aufgrund der Attraktivität (und den sicher höheren Vermietungspreisen für gewerbliche oder private Veranstaltungen) geht die Verwaltung vorsichtig von einem Ansatz von 30.000 Euro aus.

**Zu den einzelnen Positionen der Auswirkungen für den Haushalt:**

Alle Positionen, welche bereits oben erläutert sind, werden nicht noch einmal aufgeführt.

- **Zinsen vom Eigenbetrieb Wasserversorgung:**

Da als Finanzierungsanteil von der Verwaltung geplant ist, die restlichen Mittel aus dem „inneren Darlehen“ des Eigenbetriebs (2,24 Mio. €) zu nutzen (GR-Beschluss), fallen die Zinseinnahmen im Kämmereihaushalt (aktuell 3,66% von 2,24 Mio. €) als Einnahmen weg.

- **Zinsen für Kreditmarktdarlehen:**

Die Verwaltung nimmt zur Finanzierung den „schlechtesten Fall“ an. Dies bedeutet, dass die Gesamtinvestition (Kostenprognose wird von Herrn Currie in der Klausur vorgestellt) in Höhe von derzeit 7,1 Mio. € folgendermaßen finanziert wird:

- o 2,24 Mio. € Rückführung „inneres Darlehen“ vom Eigenbetrieb
- o 1,548 Mio. € Landeszuschuss aus dem Landessanierungsprogramm
- o 3,312 Mio. € Kreditmarktdarlehen

Bei dieser Finanzierung wäre kein Einsatz von Rücklagen geplant.

Das Kreditmarktdarlehen wird mit 20 Jahren Laufzeit und 2 % Zins angenommen (derzeit üblich).

- **Tilgung von Kapitalmarktdarlehen:**

Auf die obige Ausführung wird verwiesen. Bei einer Kreditaufnahme von 3,312 Mio. € auf 20 Jahren ergibt sich die Tilgungsrate.

Nach 20 Jahren wäre der Kredit voll getilgt und bei den Auswirkungen für den Haushalt würde sich gesamt eine Entlastung (Tilgung und Kredit) in Höhe von 231.840 € jährlich ergeben.

### Zusammenfassung:

Es ergibt sich mit Anrechnung des derzeitigen Saldos im Turnerheim ein Gesamtsaldo für den Verwaltungshaushalt für das 1. Jahr nach Aktivierung des Anlagevermögens in Höhe von – 202.240 Euro. Dies ist eine Kostenprognose auf Basis der oben erläuterten Herangehensweise.

Positive Zuführungsraten aus den vergangenen Haushalten:

2014 (Jahresabschluss)	2.158.000
2015 (Jahresabschluss)	2.579.060
2016 (HH-Zwischenbericht)	2.686.900

Bei einer Finanzierung des Bürgerhauses würde sich die Zuführungsrate um ca. 200.000 Euro verschlechtern. Dennoch würde die Gemeinde bei weitem die gesetzlichen Mindestanforderungen an die Zuführungsrate erfüllen und der Verwaltungshaushalt könnte auch zukünftig einen guten Beitrag zur Finanzierung des Vermögenshaushaltes leisten. Nach Erstellung eines Bürgerhauses und der damit verbundenen Optimierung der gemeindlichen Infrastruktur müsste aber aus Sicht der Verwaltung der Fokus wieder auf den Erhalt der bestehenden Werte und eine Entschuldung des Kämmereihaushaltes liegen.

Die Auswirkungen im Vermögenshaushalt sind 165.600 Euro in den ersten 20 Jahren (Tilgung). Auch diese lässt sich im bei einem Gesamthaushaltsvolumen von immer deutlich über 20 Mio. € darstellen. Handlungsspielräume für Investitionen würden auch weiterhin bestehen.

Aufgestellt am 09.09.2016 auf oben dargestellter Basis und Annahmen

  
W. Loh  
Bürgermeister

Anlage 2

**Gemeinde Weil im Schönbuch**  
**Standortuntersuchung Bürgerhaus**



Klausur Gemeinderat am 23. September 2016

LBBW Immobilien **Kommunalentwicklung** GmbH

**KE**

# Standortuntersuchung Bürgerhaus

## Übersicht der Standorte in Weil

2



# Raumprogramm

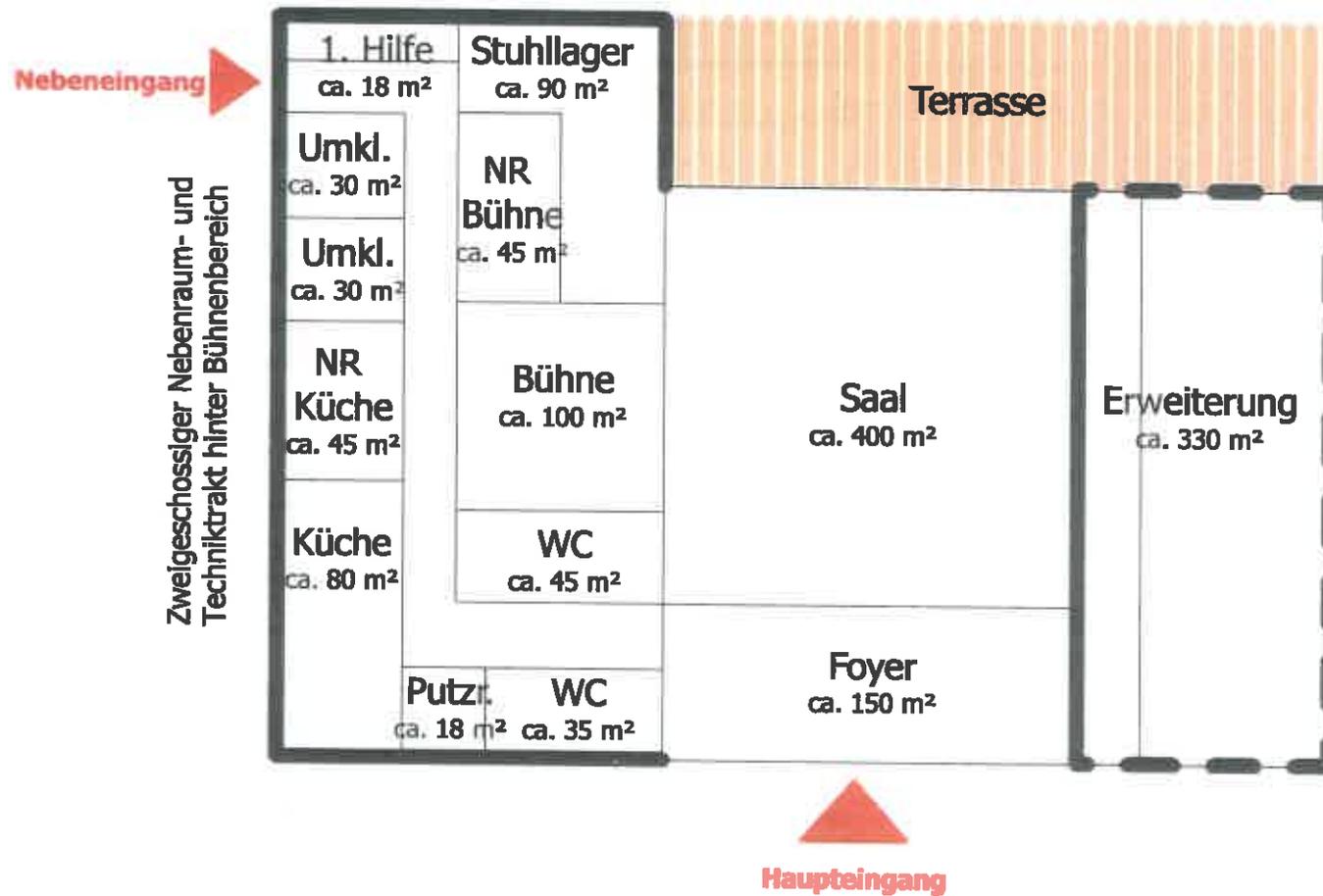
vorgestellt in GR-Sitzung am 27.10.2015

Raumbezeichnung	Entwurf 01/2015, entspricht Befragungen [m <sup>2</sup> ]
Veranstaltungssaal	400
Nebenraum zum Veranstaltungssaal	75
Reinigungsraum zum Veranstaltungssaal	15
Bühne	100
Küche	80
Nebenräume zum Küchenbereich	20
Umkleieräume für Damen und Herren	2x15=30
Waschräume für Damen und Herren	2x15=30
Toiletten für Damen und Herren	50
Toiletten für mobilitätseingeschränkte Personen	10
Zusätzliche Seminar- / Tagungsräume	75
Ausstellungsraum (Bücherei etc.)	30
Lagerräume / Lagerflächen	40+30
Café (nur Gastraum)	50 + 20 Küche
Erste-Hilfe-Raum	15
Räume für TGA (Festlegung Dimension im Rahmen Planung)	120
Foyer	150
<b>SUMME Nutzflächen</b>	<b>1340</b>
Pauschaler Zuschlag KGF (10%)	191
Pauschaler Zuschlag VF (20%)	383
<b>SUMME ca. Bruttogrundfläche (BGF)</b>	<b>1914</b>
SUMME ca. Fläche Außenanlagen	ca. 3.000, inkl. 100 ST

# Standortuntersuchung Bürgerhaus

## Flächenlayout Bürgerhaus

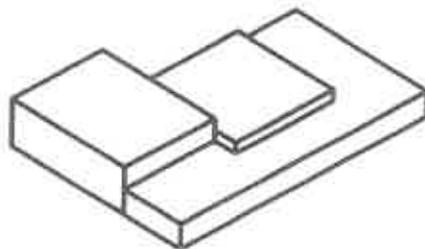
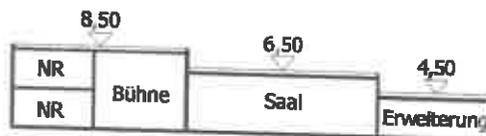
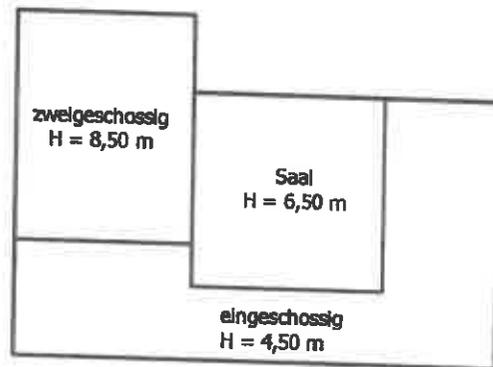
4



# Standortuntersuchung Bürgerhaus

Kostenprognose (ohne standortbedingte Mehrkosten und Grunderwerb)

5



## Kostenprognose (KG 300-700):

<b>KG 300 - 400 Neubau:</b>	10.848,7 m <sup>3</sup> x 450,- € =	4.881.915,- € (brutto)
<b>KG 500 Außenanlagen:</b>	3.800 m <sup>2</sup> x 200,- € =	760.000,- € (brutto)
<b>KG 600 Ausstattung / Kunstwerke:</b>	(pauschal) =	250.000,- € (brutto)

**Summe KG 300 - 600:** = 5.891.915,- € (brutto)

**KG 700 Nebenkosten** 20% aus KG 300-600 = 1.178.383,- € (brutto)

**Summe KG 300 - 700:** = 7.070.298,- € (brutto)

Bruttogrundfläche: 2.190 m<sup>2</sup>  
Ausgewiesen: 100 Stellplätze

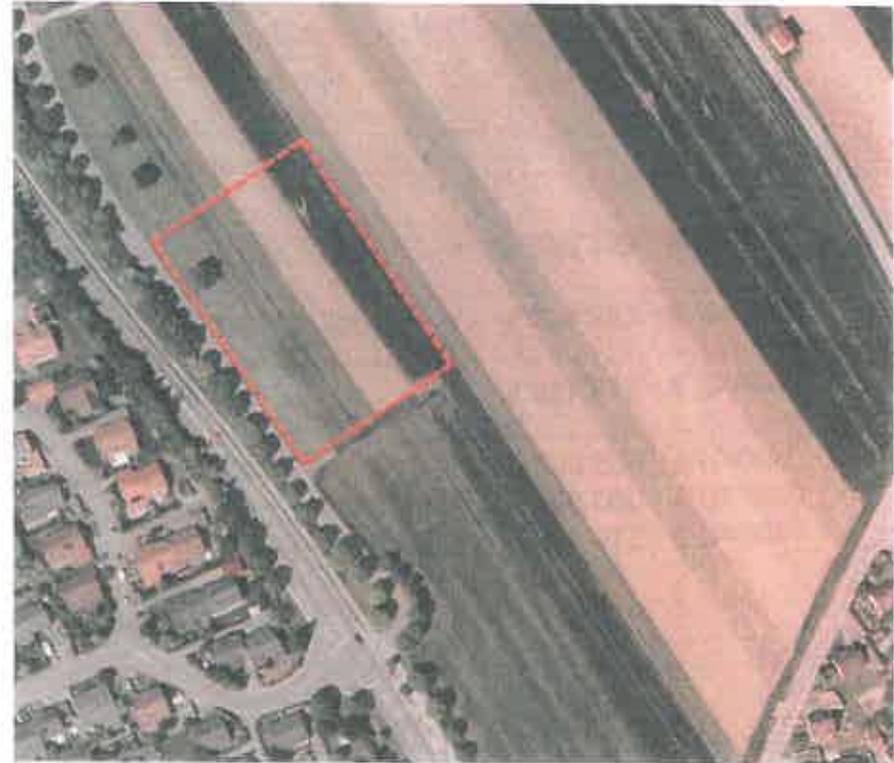
# Standortuntersuchung Bürgerhaus

## Standort Lauhwiesen – Lageplan / Luftbild

6



Grundstücksgröße ca. 7 430 m<sup>2</sup>



# Standortuntersuchung Bürgerhaus Standort Lauhwiesen – Fotodokumentation



# Standortuntersuchung Bürgerhaus Standort Lauhwiesen – Flächenlayout



# Standortuntersuchung Bürgerhaus

## Standort Seegärten – Lageplan / Luftbild

9



Grundstücksgröße ca. 10 430 m<sup>2</sup>



# Standortuntersuchung Bürgerhaus Standort Seegärten – Fotodokumentation



Übergang Hangfuß



Einmündungsbereich Seestraße

# Standortuntersuchung Bürgerhaus Standort Seegärten – Flächenlayout

11



# Standortuntersuchung Bürgerhaus

## Standort Röte– Lageplan / Luftbild

12



Grundstücksgröße ca. 8 320 m<sup>2</sup>

# Standortuntersuchung Bürgerhaus

## Standort Röte – Fotodokumentation



# Standortuntersuchung Bürgerhaus

## Standort Röte – Flächenlayout

14



# Kriterien zur Standorteignung

## Matrix im Ältestenrat am 12. April 2016

15

### Räumlich-funktionaler Bezug

- **Gemeindeentwicklungsplan:** Übereinstimmung mit dem Leitbild der Gemeindeentwicklung und den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung
- **Zentralität:** Lage in Bezug auf den Siedlungsbestand; räumliche Nähe zum Ortszentrum; Synergien mit anderen zentralörtlich wirksamen Nutzungen
- **Erreichbarkeit:** Mobilitätsbezogene Anbindung, insbesondere bezogen auf öffentliche Verkehrsmittel und nicht-motorisierten Individualverkehr
- **Anfahrbarkeit:** Leistungsfähigkeit der faktischen Erschließung, inklusive mögliches Parkierungsangebot motorisierter Individualverkehr

### **Rechtliche Voraussetzungen und finanzielle Förderung**

- **Verträglichkeit Nachbarschaft:** Konflikte durch sich ausschließende oder beeinträchtigende Nutzungen (z.B. in Bezug auf Lärm, Geruch, Sicherheit)
- **Flächeneingriff:** Auswirkungen hinsichtlich Natur-, Klima-, Artenschutz
- **Planungsrecht:** Aussicht auf Genehmigungsfähigkeit einschließlich Zeitachse
- **Flächenverfügbarkeit:** Eigentumsrechtliche Voraussetzungen
- **Fördermittel:** Aussicht auf finanzielle Zuschüsse

# Standortuntersuchung Bürgerhaus

## Räumlich – funktionaler Bezug

Standort	Gemeindeentwicklungsplan	Zentralität	Erreichbarkeit ÖPNV; Fuß/Rad	Anfahrbarkeit MIV und Parken
<b>Lauhwiesen</b>	 Außenbereich		 Bushalt Weil-Nord; Distanz Zentrum	 Über K1049 und Seestraße
<b>Seegärten</b>	 Schwerpunktfäche Ortsmitte/ Bürgerhaus		 Bushalt See und Seestraße; Nähe Zentrum	 Über Seesteige
<b>Röte</b>	 teilw. Gemeinbedarf und Schwerpunktfäche Wohnen		 Bahnhof Röte und Bushalt Schule / Hallenbad;	 Begrenzte Zufahrt „In der Röte“

 positiv     negativ     teils / teils

# Standortuntersuchung Bürgerhaus

## Rechtliche Voraussetzungen und finanzielle Einschätzung

18

Standort	Verträglichkeit Nachbarschaft	Flächeneingriff Natur, Klima, Arten	Planungsrecht	Flächenverfügbarkeit	Aussicht auf Fördermittel	Standortbedingte techn. Mehrkosten
<b>Lauhwiesen</b>	+	=	- Außenbereich § 35 BauGB	- 74% Privatbesitz / 11 Eigentümer	- Außenbereich	= Gelände- modellierung
<b>Seegärten</b>	=	=	+ § 34 BauGB	+ 100% Gemeindebesitz	+ Sanierungs- gebiet	- Gründung
<b>Röte</b>	+	=	= Außenbereich und teilw. Gemeinbedarf § 5(2) BauGB	- 66% Privatbesitz / 5 Eigentümer	= teilw. Innenbereich	- Verbesserung Zufahrt, ggf. Anbindung Ladestraße

 positiv
  negativ
  teils / teils

# Auswertung

Standort	
Lauhwiesen	
Seegärten	
Röte	

positiv    negativ    teils / teils



## Aus Befragung 2015: Nutzungs- und Anforderungsprofil eines Bürgerhauses

21

### Anzahl der Veranstaltungen pro Jahr

- unter 200 Besucher: 25
- über 200 Besucher: 27

### Kapazität

- Ausgelegt auf 400 (maximal 500) Besucher

### Art der Veranstaltungen

- Vereins-/Weihnachtsfeiern, Ehrungen, Theater, Konzerte/Musik, Versammlungen etc.

### Vereinsräume

- anhand der Vereinsangaben werden für bis zu **30 Stunden** in der Woche zusätzlich Vereinsräume benötigt. Darunter sind auch Veranstaltungen des „kleinen Sports“.

### Belegungstage

- wochentags: 9 Veranstaltungen
- Wochenende: 42 Veranstaltungen

# Aus Befragung 2015: Nutzungs- und Anforderungsprofil eines Bürgerhauses

22

## **Wird Bühne benötigt?**

- ja: 41 Veranstaltungen
- nein: 8 Veranstaltungen

## **Bestuhlung**

- Reihe: 31 Veranstaltungen
- Bankett: 25 Veranstaltungen

## **Wird Küche benötigt?**

- ja: 37 Veranstaltungen
- nein: 11 Veranstaltungen

## **Kochen**

- Anlieferung: 31 Veranstaltungen
- Selbst kochen: 21 Veranstaltungen

# Aus Befragung 2015: Nutzungs- und Anforderungsprofil eines Bürgerhauses

23

## **Funktionale Anforderungen**

- Bühne muss an mehreren Tagen für Aufbau und Probe Aufbau zur Verfügung stehen (Aufbau- und Vorbereitungstag bis hin zu einer Woche)
- Boden für verschiedene Veranstaltungen nutzbar
- Akustik auf verschiedene musikalische Veranstaltungen ausgerichtet - moderne Technik, Beleuchtung etc.

## **Bühne**

- Bühne als separater Raum nutzbar - Größe für 50 bis zu 70 Akteure
- Nebenraumprogramm: Umkleiden (Duschen), Garderobe, Künstlerräume, Lager
- modernste Bühnentechnik: Licht, Ton, Beschallung, Beleuchtung, Media Unterstützung, Akustik
- barrierefrei zugänglich, Rednerpult, Leinwand etc.
- Konzertflügel in separatem Raum (Einsingen)

## **Küche**

- komplett ausgestattete, vollwertige Küche (u.a. begehbare Kühlraum, Konvektormat) zur Selbstbewirtschaftung

# Aus Befragung 2015: Nutzungs- und Anforderungsprofil eines Bürgerhauses

Ifd Nr	Veranstaltung	Besucher	Sitzung/Versamml.	< 200 Personen	>200 Personen	Tag		Bühne		Bestuhlung		Küche		Speisenzubereitung	
						Wochentag	Fr./Sa./So.	ja	nein	Reihe	Bankett	ja	nein	Anlieferung	selbst kochen
Spvgg Fußball	Ehrung	100		•			•		•						
Spvgg Fußball	Weihnachtsfeier	150		•			•	•				•		•	
Unternehmen	Vorstellung neuer Audi Modelle	100					•		•			•		•	
Unternehmen	Betriebsversammlung	50				•	•		•	•		•		•	
Unternehmen	Kochkurse	40	•				•		•	•		•			•
Unternehmen	private Feste	100		•			•		•	•		•		•	
Unternehmen	Firmenfeier	70		•			•		•	•		•		•	
Unternehmen	Info-veranstaltung	100		•			•		•			•		•	
Gewebe-/Handelsverein	Frühlingserwachen				•		•	•			•	•		•	•
Gewebe-/Handelsverein	Herbstschau				•		•	•			•	•		•	•
Feuerwehr WIS	Versammlung	100		•			•		•		•	•		•	
Feuerwehr WIS	Theaterabend (evtl.)	400			•		•	•		•		•		•	
Radsportverein	Jahresversammlungen	150		•			•	•		•			•		
Radsportverein	Abteilungsversammlungen	150		•			•	•		•			•		
Radsportverein	Weihnachtsfeier	150		•			•	•			•		•		•

# Aus Befragung 2015: Nutzungs- und Anforderungsprofil eines Bürgerhauses

Ifd Nr	Veranstaltung	Besucher	Sitzung/Versamml.	< 200 Personen	>200 Personen	Tag		Bühne		Bestuhlung		Küche		Speisenzubereitung	
						Wochentag	Fr./Sa./So.	ja	nein	Reihe	Bänke	ja	nein	Anlieferung	selbst kochen
SPD Ortsverein	Versammlungen	100		1			1	1			1	1			
SPD Ortsverein	Kabarett etc.	300			1		1	1			1	1			
Tennisclub WiS	Festveranstaltungen				1						1	1			
Junges Streichorch.	Sommerkonzert	400			1		1	1		1				1	
Junges Streichorch.	Kammermusik	200			1		1	1		1					
Junges Streichorch.	Schülervorspiel	60		1		1		1		1		1			
Junges Streichorch.	Kirchenkonzert	200			1	1		1		1			1		
Junges Streichorch.	u.v.m. bis zu 10 Konzerte/Jahr			7									1		
Junges Streichorch.	Proben		3												
Seniorenforum	Seniorentreffen	"200"			1	1		1					1	1	
Seniorenforum	Vorträge	"100"		1		1		1				1		1	
SpVgg Turnen	Ball des Sports	300			1		1	1			2	1		1	
SpVgg Turnen	Abend des Sports	150		1		1		1		2		1		1	
SpVgg Turnen	Schulung durch Verband	150		1			1	1		2		1		1	
Neuapst. Kirchengde	Weihnachtsfeier	100		1			1	1			1			1	1
Neuapst. Kirchengde	Musikveranstaltungen	200			1		1	1			1	1		1	1
Neuapst. Kirchengde	Treffen		1							1					

# Aus Befragung 2015: Nutzungs- und Anforderungsprofil eines Bürgerhauses

26

Ifd Nr	Veranstaltung	Besucher	Sitzung/Versamml.	< 200 Personen	>200 Personen	Tag		Bühne		Bestuhlung		Küche		Speiserzubereitung	
						Wochentag	Fr./Sa./So.	ja	nein	Reihe	Bankett	ja	nein	Anlieferung	selbst kochen
Kulturkreis WiS	Konzerte Kabarett, Theater	100 - 200			1	1		1		1	1	1		1	
Kulturkreis WiS	Konzerte Kabarett, Theater	200			1		1	1		1		1		1	
Gesangsverein	Konzert	300-400			1		1	1		1	1	1		1	1
Gesangsverein	Gemeinsame Konzerte	500			1		1	1		1	1	1		1	1
Gesangsverein	Tanzveranstaltung	300			1		1	1			1	1		1	1
Schönbuch Bühne	Theateraufführung	300			1		1	1		1	1	1		1	1
Tischtennis Schönbuch	Vorstandssitzungen	70	1				1		1		1	1		1	
Harmonika Freunde	Jahreshauptkonzert	200			1		1	1		1					1
Harmonika Freunde	Weihnachtskonzert	150		1			1	1			1	1			1
Harmonika Freunde	Kinder-Jugendkonzert	150		1			1	1		1		1			1
Harmonika Freunde	Gastrkonzert	200			1		1	1		1		1			1
Harmonika Freunde	Gemeinschaftskonzert mit anderen Vereinen	300			1		1	1		1		1			1
Harmonika Freunde	DHV Wertungsspiele	300			1		1	1		1		1			1
Harmonika Freunde	DHV Solo-Duowettbew.	100		1			1		1	1		1			1
Unternehmen	Konzert, Theater	200-400			1		1		1	1		1		1	1

# Aus Befragung 2015: Nutzungs- und Anforderungsprofil eines Bürgerhauses

Ifd Nr	Veranstaltung	Besucher	Sitzung/Versamml.	< 200 Personen	>200 Personen	Tag		Bühne		Bestuhlung		Küche		Speisen- zubereitung	
						Wochentag	Fr./Sa./So.	ja	nein	Reihe	Bänke	ja	nein	Anlieferung	selbst kochen
Freundeskreis für das Pflegeheim e.V.	Theateraufführungen	200			1	1		1		1	1		1		
Freundeskreis für das Pflegeheim e.V.	Fachvorträge	300			1		1	1		1			1		
Freundeskreis für das Pflegeheim e.V.	Mitgliederversammlung	50	1			1			1	1			1		
Freundeskreis für das Pflegeheim e.V.	Event "Lebenswertes Leben im Alter"	500			1		1	1		1	1			1	
Spss an dr Freid	Vereinsfeier	200					1	1			1	1			
Nachbarschaftshilfe	Treffen		1								1	1			1
Musikverein	Konzert	300-400			1		1	1		1				1	1
Musikverein	Fest	500			1		1	1			1	1		1	1
<b>Summe</b>			<b>8</b>	<b>25</b>	<b>27</b>	<b>9</b>	<b>42</b>	<b>41</b>	<b>8</b>	<b>31</b>	<b>25</b>	<b>37</b>	<b>11</b>	<b>31</b>	<b>21</b>

### **Planungen zu einem Bürgerhaus**

- die Planungen zu einem Bürgerhaus in Weil im Schönbuch werden von Bürgern, Vereinen und örtlichen Unternehmen mehrheitlich begrüßt
- ebenso spricht sich eine Mehrheit für den Standort Feuerwehrsee aus – Standortkriterium zentrale Lage / gute Erreichbarkeit
- von Seiten der Vereine besteht ein großes Interesse an der Nutzung eines Bürgerhauses. In einer ersten Bedarfsabfrage wurden rund 50 größere Veranstaltungen pro Jahr angemeldet. Hinzu kommt die Nachfrage nach kleineren Versammlungs- und Proberäumen
- die Unternehmen sind bei der Nutzung eines Bürgerhauses bislang eher zurückhaltend. Von Seiten der örtlichen Wirtschaft, aber auch durch private Veranstaltungen, sind jedoch weitere Nutzer zu erwarten, sobald ein entsprechendes Angebot besteht
- die Angaben der Vereine und Unternehmen zum Anforderungs- und Nutzungsprofil eines Bürgerhauses fließen in die Empfehlungen zu einem Raumprogramm ein

## Fazit (aus Befragung 2015)

29

### **Anforderungen an das Raumprogramm eines Bürgerhauses**

- Veranstaltungssaal, ausgelegt auf bis zu 400 Personen – flexibel nutzbar, teilbar (*größere Veranstaltungen ggf. weiterhin in Gemeindehalle oder sonstigen Räumlichkeiten*)
- Bühne (50-70 Personen) mit modernster Technik (Licht, Ton, Beschallung, Beleuchtung, Medien) und Nebenraumprogramm (Garderobe, Künstler, Umkleiden/Waschen, Toilette)
- Foyer ggf. zuschaltbar zu Veranstaltungssaal – Pausen, Empfänge oder Café
- (Kleiner) Nebenraum für Tagungen, Versammlungen und ggf. kleinen Sport
- Küche für selbst kochen und Catering mit Nebenraumprogramm
- weitere Nebenräume wie Lager, Toiletten etc.
- Barrierefreiheit, hoher energetischer Standard, ansprechende Architektur .....
- Außenbereich attraktiv unter Einbindung Umfeld planen, abhängig vom Standort. Bei Standort Feuerwehrsee Synergien zu Seniorenpflegeheim prüfen, Freiluftveranstaltungsmöglichkeiten vorsehen etc.

# Auswirkungen auf das Raumprogramm, Entwurf 01/2015

30

rot = Anregungen aus den Befragungen

I. Veranstaltungssaal Summe 400m <sup>2</sup>			
Bedarf / Anforderung	Annahme	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bemerkungen
Sitzplätze / -möglichkeiten (erweiterbar durch Foyer)  * Auslegung des Veranstaltungssaales als multifunktionale Halle möglich	300 Personen in Reihenbestuhlung (+80 Personen)	400* (ohne Foyer)	Gem. VStättVO: ein Besucher je m <sup>2</sup> Grundfläche bzw. ein m <sup>2</sup> Grundfläche / Besucher; mind. drei Besucherplätze (mind. 1% aller Besucherplätze) müssen für Rollstuhlbenutzer vorhanden sein;  Aufgrund der Teilbarkeit des Veranstaltungssaales, können aus diesem zwei Seminar- / Tagungsräume gemacht werden
Stehplätze / -möglichkeiten	600 Personen	400*	Gem. VStättVO: zwei Besucher je m <sup>2</sup> Grundfläche bzw. 0,5 m <sup>2</sup> Grundfläche / Besucher
Bodenbelag	robust, pflegeleicht	-	Nachhaltiger Bodenbelag empfohlen
Akustische Decken und Wände	-	-	Akustisches Gutachten erforderlich, Akustische Grundlagenuntersuchung erforderlich
Raumteilung muss möglich sein	Einbau von schalltrennendem Raumteiler	-	Ermöglicht Teilung des Veranstaltungssaals in zwei Räume (ca.130 m <sup>2</sup> und ca.270 m <sup>2</sup> ); parallele Nutzung muss möglich sein, sowie separate Zugangsmöglichkeit
Möglichkeit ebenerdiger Zugang	-	-	Rampen oder Treppenlift
Technik ausgelegt auf Musik- und Theateraufführungen	-	-	Beleuchtung, Beschallung, Aufnahmetechnik

# Auswirkungen auf das Raumprogramm, Entwurf 01/2015

rot = Anregungen aus den Befragungen

II. Bühne Summe 140m <sup>2</sup>			
Bedarf / Anforderung	Annahme	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bemerkungen
Abtrennmöglichkeit der Bühne zum Saalbereich / Verschiedene Vorhänge		-	
Bühne (inkl. Vorbühne) <i>Nutzung der Bühne als separaten Raum mit Sitzplätzen / -möglichkeiten; nicht mehr erforderlich, Mehrzweckraum (s.u.)</i>		100	Separate Zugangsmöglichkeit und Zufahrt/Andienung (Rampe: Höhe=1 Meter)
Nebenraum zur Bühne mit Unterstell- und Abschließmöglichkeiten für Konzertflügel		40	
Überbrückung Höhenbedarf nicht über Treppen, wg. Klaviertransport, sowie Behindertengerechtigkeit		-	
Bühnentechnik ausgelegt auf Musik- und Theateraufführungen		-	Beleuchtung, Beschallung, Aufnahmetechnik
Berücksichtigung von ausreichenden Durchlässen für eine individuelle Kabelverlegung bei Musik- und Theateraufführungen		-	
Leinwand für Präsentationen		-	

# Auswirkungen auf das Raumprogramm, Entwurf 01/2015

rot = Anregungen aus den Befragungen

III. Küche Summe 100m <sup>2</sup>			
Bedarf./Anforderung	Annahme	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bemerkungen
Ausreichende Auslegung der Kochkapazitäten	ausreichend für 100 Personen	80	
Ausgabe muss in Richtung Halle und Bühne möglich sein		-	
<b>Küchenausstattung</b>			Anforderung Gewerbeaufsichtsamt beachten!
Großküchengeräte fest installiert		-	z.B. Kippfanne, Fritteuse, Herd (4-flammig, Durchmesser Töpfe ca. 30 cm), etc.
Kühlschränke		-	Keine festen Kühlzellen
Spühlbereich inkl. Industriespülmaschine		-	
Kombidämpfer		-	Vorhaltung von Flächen und technischen Anschlüssen
Pizzaofen		-	Vorhaltung von Flächen und technischen Anschlüssen
Mikrowelle		-	Vorhaltung von Flächen und technischen Anschlüssen
Bereich für Essenszubereitung		-	Zubereitung von Gemüse, Roh- und Frischware
Erfordernis einer komplett ausgestatteten, vollwertigen Küche (u.a. begehbare Kühlraum, Kombidämpfer) klären			
<b>Nebenträume zum Küchenbereich</b>			
Separater Bereich für Müllentsorgung		5	Entsorgungsweg, Kantinenmüll beachten; Spülküche, Müllbehälter, Müllraum, usw.
Separater Lieferantenzugang		-	
Getränkelerager		5	
Vorratsraum		5	
Separates WC		5	gleichzeitig Personal-WC Café

# Auswirkungen auf das Raumprogramm, Entwurf 01/2015

rot = Anregungen aus den Befragungen

IV. Nebenräume / Sonderflächen Summe 700m <sup>2</sup>				
Bedarf / Anforderung	Annahme	m <sup>2</sup> / Person	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bemerkungen
Tisch- und Stuhllager / Nebenraum zum Veranstaltungssaal	Saalgröße 400 m <sup>2</sup> +100 m <sup>2</sup> Foyer (teilw.)	-	75	
Reinigungsraum zum Veranstaltungssaal	Saalgröße 400 m <sup>2</sup> +100 m <sup>2</sup> Foyer (teilw.)	-	15	Für Putzgeräte und Reinigungsmittel
Umkleieräume für Damen und Herren (Umfang Sportaktivität klären)	20 Personen	0,7 - 1,0	Pro Umkleide 2x15=30	Bemessung gem. ASR 34/1-5; Prüfung Erfordernis im Rahmen der Planung erforderlich; Waschräume müssen leicht erreichbar sein
Waschräume für Damen und Herren Umkleieräume für Damen und Herren (Umfang Sportaktivität klären)	20 Personen	0,7 - 1,0	Pro Waschaum 2x15=30	Gem. ASR 35/1-4: 1 Waschstelle / 5 Besucherplätze = 10 Waschstellen; Umkleieräume müssen leicht erreichbar sein; Prüfung Erfordernis im Rahmen der Planung erforderlich
Toilettenräume für Damen und Herren (jeweils ein eigener Vorraum mit Waschbecken)	750 Personen (Saal und Foyer)	Gem. VStättVO	50	Gem. VStättVO: - 10 Damentoiletten - 4 Herrentoiletten - 7 Urinale
Toilettenraum für Rollstuhlbewerber (D+H)		Gem. VStättVO	10	Gem. VStättVO: - Ausreichende Anzahl, mind. 1 Toilette / 10 Rollstuhlbewerberplätze - Stufenlos erreichbar
Seminar / Tagungsraum ab Mehrzweckraum (inkl. Teeküche): Fläche Bühne „Auf keinen Sport“ ausgelegt - Auswirkungen auf Umkleide, Waschräume etc.	30 Personen	ca. 2,5	75	Medienausstattung (Leinwand, Flipchart, Beamer); Ausstattung mit einem sportgewickelten Bodenbelag

# Auswirkungen auf das Raumprogramm, Entwurf 01/2015

rot = Anregungen aus den Befragungen

IV. Nebenräume / Sonderflächen				
Bedarf / Anforderung	Annahme	m <sup>2</sup> / Person	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bemerkungen
Lagerflächen (Zuordnung Mehrzweckraum)	2 Räume	-	2x15m <sup>2</sup> =30m <sup>2</sup>	Ausstattung: - Abschließbare Wandschränke - Stau- und Ablagefläche
Café (Gastraum inkl. Barbereich)	20 Personen	-	50	<i>Klarungsbedarf: Der Betreiber könnte die Versorgung / das Catering bei den Veranstaltungen (exklusiv?) übernehmen im Gegenzug ist jedoch vorzuschlagen, dass dieser sich bei der Finanzierung der Küchenausstattung beteiligt; direkte Küchenanbindung sinnvoll</i>
Küche zu Café			20	
Barbereich	30 Personen	-	-	Ggf. ist die Bar in das Café zu integrieren; direkte Küchenanbindung sinnvoll
<i>Es gibt verschiedene Anregungen zu Bewirtungsmöglichkeiten, Lösung möglicherweise in Zuordnung zu einem Foyer als Küchenzeile/Teeküche etc.</i>				
Ausstellungsraum (Bücherei, etc.)			30	<i>Nutzung als Heimatmuseum oder Bücherei (weitere Definition erforderlich)</i>
Foyer / Empfangsbereich mit Windfang <i>Siehe unter Anregungen zu einer Küche/Bewirtung</i>		-	150	Empfangs- und Garderobenbereich für Besucher des Bürgerhauses; als Pausenfoyer und Veranstaltungsraum separat nutzbar (z.B. Stehempfang); zum Veranstaltungssaal (I.) zuschaltbar
Räume für Technische Gebäudeausrüstung: - Elektrotechnik - Lüftungstechnik - Wasserversorgungstechnik - Heizungstechnik - Aufzugstechnik	-	-	120	<i>Dimensionen abhängig vom haustechnischen Konzept (Klarungsbedarf)</i>
Erste-Hilfe-Raum	-	-	15	Bemessung: entsprechend den Richtlinien der Berufsgenossenschaften "Merkblatt für Sanitätsräume in Betrieben" GUV-I 662

# Auswirkungen auf das Raumprogramm, Entwurf 01/2015

rot = Anregungen aus den Befragungen

35

V. Außenanlagen		
Bedarf / Anforderung	Annahmen	Bemerkungen
Ausreichende Parkplatzsituation / ausreichend Stellplätze (STP)	750 Besucher (1 ST à 6 Besucher = 125 ST (abzgl. 20% ÖPNV) <b>Summe: 100 Stellplätze</b>  ca. 3.000 m <sup>2</sup> Freianlagen (inkl. Verkehrsflächen/Stellplätze)	Annahme gem. LBO und Richtzahlen für die Berechnung von Stellplätzen; Verkehrsfläche Freianlagen ist im Rahmen der Planung festzulegen
Spielplatz mit Boulebahn	40 m <sup>2</sup>	Mindestgröße Spielplatz
Gestaltung einer einladenden Parkanlage am See <i>Gestaltung Außenbereich für Freiluftveranstaltungen in Kombination mit den baulichen Anlagen</i>	-	Berücksichtigung in der Planungsphase

# Raumprogramm Bürgerhaus: Gegenüberstellung Entwurf 01/2015, Bestand Turnerheim und TPM 2011<sup>36</sup>

<b>Gesamt</b>			
<b>Raumbezeichnung</b>	<b>Entwurf 01/2015, entspricht Befragungen [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Empfohlene Fläche TPM 2011 [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Turnerheim: Aktueller Bestand [m<sup>2</sup>]</b>
Veranstaltungssaal	400	400	228
Nebenraum zum Veranstaltungssaal	75	75	65
Reinigungsraum zum Veranstaltungssaal	15	5	3
Bühne	100	80	60
Küche	80	50	30
Nebenträume zum Küchenbereich	20	20	10
Umkleieräume für Damen und Herren	2x15=30	15 (+15)	20
Waschräume für Damen und Herren	2x15=30	15 (+15)	10
Toiletten für Damen und Herren	50	50	18
Toiletten für mobilitätseingeschränkte Personen	10	10	-
Zusätzliche Seminar- / Tagungsräume	75	75	-
Ausstellungsraum (Bücherei etc.)	30	30	-
Lagerräume / Lagerflächen	40+30	90	109
Café (nur Gastraum)	50 + 20 Küche	50	-
Erste-Hilfe-Raum	15	20	-
Räume für TGA (Festlegung Dimension im Rahmen Planung)	120	-	-
Foyer	150	(20)	(20)
<b>SUMME Nutzflächen</b>	<b>1340</b>	<b>985 (1035)</b>	<b>545 (565)</b>
Pauschaler Zuschlag KGF (10%)	191	141 (148)	78 (81)
Pauschaler Zuschlag VF (20%)	383	281 (296)	156 (161)
<b>SUMME ca. Bruttogeschossfläche</b>	<b>1914</b>	<b>1407 (1479)</b>	<b>779 (807)</b>
SUMME ca. Fläche Außenanlagen	ca. 3.000, inkl. 100 ST	360 zzgl. VF	ca. 2.000

# Ursprünglicher Zeitplan, Stand 01/2015

## Bürgerbeteiligung, Bürgerhaus, neues Sanierungsgebiet

Arbeiten Bürgerhaus Sanierungsgebiet	MONATE																							
	2015/ 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2016/ 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Bürgerbeteiligung		█																						
Raumprogramm/Flächen- layout/Klimagutachten							█																	
Planungswettbewerb																					█ Beginn abhängig von Programmaufnahme „neues Gebiet“			
Abrechnung Sanierung „Seegärten“	█																							
Vorbereitung Antragstellung „neues Sanierungsgebiet“			█																					

Arbeiten Bürgerhaus Sanierungsgebiet	MONATE																														
	2017/ 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2018/ 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12							
Baugesuch/Vergabe Bauleistung	█																														
Bauausführung Neubau Bürgerhaus							█																								
Abbruch Turnerheim																															

Dipl.-Ing.(FH) Jan Currle, Architekt

LBBW Immobilien  
**Kommunalentwicklung** GmbH  
Fritz-Elsas-Straße 31  
70174 Stuttgart

**KE**

Hallen der Gemeinde Weil im Schönbuch

Anlage 3

03.11.2016

Vergleich für Bürgerhausentscheidung

Gebäude	Raumprogramm Bürgerhaus	Turnerheim	Sporthalle Breitenstein	Sporthalle Neuweiler	Gemeindehalle Weil im Sch.	Weiler Sportzentrum	Haus der Musik
Fläche Saal	400	228	286	252	936	nicht denkbar - Sportboden müsste jedes Mal mit Schutzbelag abgedeckt werden	157
Fläche Bühne	100	60					
Fläche Foyer	150	20	52	19	151		74
Fläche Küche	80	30	25	20			24
Fläche gesamt	1.914	807	591	369	1.354		296
Anzahl Stellplätze	100	42	20	24	100	7	

# Anlage zu Beratung Bürgerhaus

Beurteilung der Belegungen in den Hallen anhand der Belegungen des Jahres 2015

Die Wochenendbelegungen wurden hierfür in folgenden Einrichtungen geprüft:

## WeilerSportZentrum

Monat	Anzahl	Bemerkungen:
Januar	8	Überwiegend Sportveranstaltungen. Bei anderen Veranstaltungen, wie Konzerten etc. bei denen ein Aufbau bereits einen Tag früher und der Abbau einen Tag später erfolgt, würde dies bedeuten, dass der Schul- und Vereinssport regelmäßig Freitags und Montags abgesagt werden müsste, was aus Sicht der Verwaltung nicht praktikabel ist. Außerdem wäre der Aufwand der Maßnahmen um beispielsweise den Hallenboden abzudecken um diesen vor Beschädigungen zu schützen aus Sicht der Verwaltung unverhältnismäßig.
Februar	4	
März	5	
April	2	
Mai	2	
Juni	1	
Juli	1	
August	4	
September	1	
Oktober	5	
November	5	
Dezember	4	

## Gemeindehalle

Monat	Anzahl	Bemerkungen:
Januar	2	Überwiegend Sportveranstaltungen. Bei anderen Veranstaltungen, wie Konzerten etc. bei denen ein Aufbau bereits einen Tag früher und der Abbau einen Tag später erfolgt, würde dies bedeuten, dass der Schul- und Vereinssport regelmäßig Freitags und Montags abgesagt werden müsste, was aus Sicht der Verwaltung nicht praktikabel ist.
Februar	2	
März	5	
April	2	
Mai	1	
Juni	2	
Juli	0	
August	0	
September	1	
Oktober	3	
November	4	
Dezember	1	

## Turnerheim

Monat	Anzahl	Bemerkungen:
Januar	1	Im Turnerheim gibt es seit einiger Zeit die Regelung, dass Veranstaltungen am Wochenende nur noch im 14-tätigen Rhythmus stattfinden dürfen, nachdem es dort von Seiten der Nachbarschaft massive Beschwerden wegen Lärm gab. Daher sind es im Turnerheim auch etwas weniger Veranstaltungen.
Februar	1	
März	1	
April	3	
Mai	2	
Juni	4	
Juli	0	
August	2	
September	1	
Oktober	5	
November	7	
Dezember	3	

	Mo 14.11.2016	Di 15.11.2016	MI 16.11.2016	Do 17.11.2016	Fr 18.11.2016
12:00					
13:00					
14:00			Harmonika Freunde 13:30 - 19:30		Harmonika Freunde 14:00 - 15:00
15:00		Rheuma- Liga BW e.V. 14:45 - 15:30		Harmonika Freunde 15:00 - 19:00	
16:00		Seniorenforum Weil im Schönbuch 16:00 - 17:00			
17:00					
18:00					
19:00					
20:00		Gesangverein Weil im Schönbuch 19:30 - 22:00		Harmonika Freunde 19:15 - 21:00	
21:00					
22:00					

Gesamfläche (G)

	Mo 14.11.2016	Di 15.11.2016	Mi 16.11.2016	Do 17.11.2016	Fr 18.11.2016
12:00	Gemein Weil im Schönbr 07:45 - 13:00 Gemein Weil im Schönbr 10:00 - 13:00		Gemein Weil im Schönbr 10:15 - 13:00	Gemein Weil im Schönbr 11:00 - 13:00 Gemein Weil im Schönbr 07:45 - 13:00	Gemein Weil im Schönbr 11:00 - 13:00 Gemein Weil im Schönbr 07:45 - 13:00
13:00					
14:00	Sportve KISS 14:00 - 18:00 Ganztag 15:30 - 17:00	Sportve KISS 14:00 - 18:00 Ganztag 15:30 - 17:00	Sportve KISS 14:00 - 18:00 G.Sr.Sr. 14:14 G.W.W. 14:14	G.W.W. 14:14 Ganztag 15:30 - 17:00	Ganztag 13:30 - 15:30
15:00					DRK Ortsvere 15:00 - 16:00
16:00		Sr.Sr.Sr. Ki.Ai.Ai Tu.Tu	Sportve KISS 16:00 - 17:00	Sportve KISS 16:15 - 19:15 Sportve KISS 16:30 - 18:00	Sportve Abteilur Turnen 16:00 - 17:00 Sportve Abteilur Turnen 16:00 - 18:30
17:00		Sportve Abteilur Handba 17:00 - 18:00			Sportve Abteilur Turnen 17:00 - 18:30
18:00	Sportve Abteilur Turnen 18:00 - 19:00 Sr.Ai.Tu	Sportve Abteilur Handba 18:00 - 20:00	Schönb Sport-Camp 18:00 - 19:00	Schönb Sport-Camp 18:00 - 21:00 Sr.Ai.Ai Ba.H.H.	Sportve Abteilur Turnen 18:30 - 20:00 Sportve Abteilur Turnen 18:30 - 20:00 DAV Bezirksgr Schönb
19:00	Sportve Weil im Schönbr Hauptve 19:00 - 20:00	Sportve Abteilur Turnen 19:30 - 20:45	Volksho Weil im Schönbr 19:45 - 20:45	Sportve Abteilur Badmin 19:00 - 20:00 Sportve Abteilur Badmin 20:00 - 22:00	Schönb Sport-Camp 19:00 - 20:00 Sportve Abteilur Handba 19:00 - 20:00
20:00	Sportve Abteilur Turnen 20:00 - 21:00 Sportve Abteilur Handba 20:30 - 22:00			Sportve Abteilur Handba 19:00 - 20:00 Evang. Kirchen Weil im Schönbr 20:00 - 22:00	Schönb Sport-Camp 20:00 - 21:00 Sr.Ai.Tu 20:00 - 22:00 Sr.Sr.Sr. W.W. 20:00 - 22:00 DAV Bezirksgr Schönb
21:00			Volksho Weil im Schönbr 20:45 - 21:45		Schönb Sport-Camp 21:00 - 22:00 Sportve 2 Weg 21:00 - 22:00
22:00					

Grunder  
Sach

	Mo 14.11.2016	Di 15.11.2016	Mi 16.11.2016	Do 17.11.2016	Fr 18.11.2016
12:00	Gemeinschaftsschule Weil im Schönbuch 07:45 - 13:00	Gemeinschaftsschule Weil im Schönbuch 11:00 - 13:00		Gemeinschaftsschule Weil im Schönbuch 07:45 - 13:00	Gemeinschaftsschule Weil im Schönbuch 07:45 - 13:00
13:00					
14:00	Kindergarten 14:00 - 16:00	Gemeinschaftsschule Weil im Schönbuch 14:00 - 16:30	Ganztageschule 14:00 - 17:00	Gemeinschaftsschule Weil im Schönbuch 14:00 - 15:30	Kinderhort 14:00 - 15:30
15:00					
16:00				Sportvereinigung Abteilung Handball 16:00 - 17:30	Sportvereinigung Abteilung Turnen 16:00 - 17:00
17:00		Sportvereinigung Abteilung Handball 17:00 - 18:30			Sportve Abteilur: Turnen 17:00 - 18:00
18:00			Tische r: Tische r: Schönb: Schönbi	Sportvereinigung Abteilung Handball 17:30 - 19:00	Tische r: Sportve; Sportve; Schönb: Abteilur; Abteilun. Badmin; Badmint
19:00		Sportvereinigung Abteilung Handball 18:30 - 20:00	18:00 - 18:00 - 20:00 20:00		18:00 - 18:00 - 20:00 21:00
20:00	Schönb; Schönbi 20:00 - 20:00 - 21:30 21:30	Sportvereinigung Abteilung Handball 20:00 - 22:00	Tische r: Tische r: Schönb: Schönbi	Sportvereinigung Abteilung Handball 20:00 - 22:00	Sportve Abteilur: Turnen 20:00 - 22:00
21:00			20:00 - 20:00 - 22:00 22:00		
22:00					

	Mo 14.11.2016	Di 15.11.2016	Mi 16.11.2016	Do 17.11.2016	Fr 18.11.2016
12:00		Schönbuchsenioren- Altclub 08:00 - 17:30			
13:00					
14:00					
15:00	Mittelmeer Doris 15.00 - 16:30				
16:00					Ski- und Snowboardschule Schönbuch e.V. 16:00 - 22:00
17:00	Spaß an d'r Freid 17:15 - 18:30				
18:00	Spaß an d'r Freid 18:30 - 19:30				
19:00	Spaß an d'r Freid 19:30 - 21:45			Spaß an d'r Freid 18:45 - 20:00	
20:00		Schonbuchbühne 20:00 - 22:00		Spaß an d'r Freid 20:00 - 21:30	
21:00					
22:00					

Gesamt (G)

	Mo 14.11.2016	Di 15.11.2016	Mi 16.11.2016	Do 17.11.2016	Fr 18.11.2016
12:00		Grundschule Neuweiler	Grundschule Neuweiler	Grundschule Neuweiler	
13:00					
14:00	DRK Ortsverein 14.00 - 15:00				
15:00					
16:00				Sportvereini Abteilung Turnen 15:30 - 16:30	Baden Württemberg Golfverband  15:45 - 17:30
17:00	Sportvereini Weil im Schönbuch- Hauptverein  16:45 - 17:45	Volkshochsc Weil im Schönbuch 16:45 - 17:45	Golfclub Schönbuch Jugend 17:00 - 19:00	Sportvereini Abteilung Turnen 16:30 - 17:30	
18:00	Sportvereini Abteilung Turnen 18:00 - 19:00	Evang. Kirchengem. Breitenstein. Neuweiler 18:00 - 19:00		Sportvereini Abteilung Turnen 18:00 - 19:00	Tennisciub Weil im Schönbuch e.V. 18:00 - 19:00
19:00	Sportvereini Abteilung Turnen 19:00 - 20:00	Sportvereini Abteilung Turnen 19:00 - 20:00		Sportvereini Abteilung Turnen 19:00 - 20:00	Gesangsvor Eintracht Neuweiler 19:00 - 21:00
20:00	Volkshochsc Weil im Schönbuch 20:15 - 21:15	Ski- und Snowboards- Schönbuch e.V. 20:00 - 21:00	Freiwillige Feuerwehr Neuweiler 20:00 - 22:00	Sport for fun 20:00 - 22:00	Freiwillige Feuerwehr Weil im Schönbuch 19:00 - 22:00
21:00					
22:00					

Gesamt (G)

	Mo 14.11.2016	Di 15.11.2016	Mi 16.11.2016	Do 17.11.2016	Fr 18.11.2016
12:00			Grundsch: Breitenst: 12:00 - 12:45		Grundsch: Breitenst: 12:00 - 12:45
13:00	Kernzei: 13:00 - 14:00		Kernzei: 13:00 - 14:00		
14:00		Volksho: Weil im Schönb: 13:30 - 14:30			
15:00		Volksho: Weil im Schönb: 14:30 - 15:30		Volksho: Weil im Schönb: 14:30 - 15:30	
16:00				Volksho: Weil im Schönb: 15:30 - 16:30	
17:00		Liederkr: Breitenst: 17:30 - 18:15			
18:00	Volksho: Weil im Schönb: 18:00 - 19:30	Volksho: Weil im Schönb: 18:15 - 19:15	Volksho: Weil im Schönb: 18:00 - 19:30	Tischler: Breitenst: 18:00 - 19:30	
19:00	Gospel Center Bobling e.V. 18:30 - 19:30	Liederkr: Breitenst: 18:15 - 19:30			
20:00	Evang Kirchen: Weil im Schönb: 19:30 - 20:30	Handba: Weil- Freizeit: 19:30 - 22:00	Tischler: Breitenst: 19:30 - 20:30	Tischler: Breitenst: 19:30 - 22:00	Branner: Jochen 19:30 - 22:00
21:00	Sportve: Abteilur Turnen 20:30 - 22:00	Liederkr: Breitenst: 20:00 - 22:00	Volksho: Weil im Schönb: 19:45 - 21:15	Zeising: Karin 19:15 - 21:00	
22:00					

**Bestandsaufnahme Turnerheim, Dettenhäuserstraße 30, Stand 21.10.2016**

Im Rahmen der Beratung zu einem möglichen neuen Bürgerhaus wurde die Verwaltung gebeten eine einfache Bestandsaufnahme zu erstellen incl. der Einschätzung zur Sanierungsfähigkeit des Turnerheim. Die Ergebnisse seien wie folgt festgehalten.

**1. Gebäude Allgemein**

Das Turnerheim hat die postalische Adresse „Dettenhäuserstraße 30, 71093 Weil im Schönbuch und belegt derzeit mit den dazugehörigen Parkplätzen eine Grundstücksgröße von  $1637 + 569 + 865 + 700 = 3771\text{m}^2$ . Die nutzbare Fläche im Turnerheim beträgt insgesamt  $807\text{m}^2$  (davon  $228\text{m}^2$  Saal,  $60\text{m}^2$  Bühne,  $20\text{m}^2$  Foyer,  $25\text{m}^2$  Küche). Außen stehen ca. 42 Stellplätze zur Verfügung. Über dem Eingangsbereich befindet sich eine ehemalige Wohnung, die aus brandschutzrechtlichen Gründen nicht mehr genutzt werden darf. Das Gebäude ist mehr als 100 Jahre alt und erfuhr in dieser Zeit mehrere Nutzungsänderungen.

**2. Zustand Gebäude und Sanierungsfähigkeit**

Die Gebäudesubstanz des Turnerheims ist in großen Teilen sanierungsbedürftig (vgl. beiliegende Bilder). Dies zeigt sich im Wesentlichen in den folgenden Punkten:

- Brandschutzrechtlich werden nur keine größeren Maßnahmen gefordert im Hinblick auf das mittelfristig angedachte Nutzungsende des Gebäudes.
- Durch die Wände im Untergeschoss tritt Wasser ein welches in Teilen des Untergeschosses als Pfütze steht oder durch einen Pumpensumpf gefasst und abgepumpt werden muss.
- Teile der Heizung sind aus dem Jahr 1982 und müssen im Fall einer weiteren Nutzung kurzfristig ausgetauscht werden.
- Das Gebäude hat einen konstant hohen spezifischen Gebäudeenergieverbrauch von ca.  $350\text{ kWh/m}^2\text{a}$ . Dies ist der schlechteste Wert bei den Gebäuden der Gemeinde Weil im Schönbuch zusammen mit dem alten Feuerwehrhaus. → Ursache:
  - o Ungedämmte Außenwände
  - o Ungenügend gedämmte Deckenkonstruktion
  - o Fenster mit Einscheibenverglasung
  - o Ineffiziente Heizung
- Dachkonstruktion uneben und mit unterschiedlichen Dachsteinen gedeckt
- Das Foyer mit Toiletten, der Saal mit Nebenbereich und die Küche wurden in den letzten Jahren als häufig genutzte Bereiche durch laufende Sanierung nutzbar gehalten. Hierfür werden die nötigsten Maßnahmen gemacht wie folgt
  - o Sanierung Toiletten vor ca. 8 Jahren
  - o Abdichtung des Saalnebenraums in 2016
  - o Maßnahmen gem. den Forderungen der Brandverhütungsvorschau
  - o Neu Erforderlich Austausch defekte Küchengeräte

### 3. Mögliche Sanierung mit grobem Kostenrahmen

Die Kosten für ein mögliches neues Bürgerhaus mit einer Fläche von 1914m<sup>2</sup> wurden von Herrn Currie auf ca. 7,07mio€ geschätzt incl. Außenanlagen, Ausstattung und Kunstwerke jedoch ohne Grunderwerb und Erschließung. Hieraus ergibt sich ein Quadratmeterpreis von  $7.070.000\text{€} / 1.914\text{m}^2 = 3.694\text{€/m}^2$

Das Turnerheim hat eine Fläche von insgesamt 807m<sup>2</sup>. Ein Neubau dieses Gebäudes nach heutigem Standard wäre unter demselben Kostenansatz mit Kosten verbunden von etwa  $807\text{m}^2 \times 3.694\text{€/m}^2 = 2.981.000\text{€}$ .

Die einfache Sanierung des Gebäudes kann aufgrund der schlechten Substanz eine sinnvolle mittel- und langfristige Nutzung nicht erzielen. Eine umfassende Sanierung des Gebäudes (Kernsanierung unter Beibehaltung des Rohbaus) kostet regelmäßig etwa  $\frac{3}{4}$  im Vergleich zu einem Neubau, das wären  $2.981.000\text{€} \times \frac{3}{4} = 2.236.000\text{€}$ .

Eine solche Kernsanierung kann von der Verwaltung nicht empfohlen werden, da der mangelhafte Rohbau (UG undicht ...) im Gebäude verbleiben würde und auch Grundrissänderungen nur mit großem Aufwand möglich wären (zu kleines Foyer...). Die Sanierung des Turnerheims hätte ein Ergebnis zur Folge mit einer geringeren Nutzungsdauer im Vergleich zu einem Neubau (kürzere Abschreibungszeit).

### 4. Zusammenfassung

Die Gebäudesubstanz des Turnerheims ist schlecht und sanierungsbedürftig. Eine Einfache Sanierung des Turnerheims mit geringen Kosten ermöglicht keine mittel- oder langfristige Nutzung. Eine Umfangreiche Sanierung des Turnerheims wäre mit verhältnismäßig hohen Kosten verbunden bei gleichzeitig nicht optimalem Ergebnis und geringerer Nutzungsdauer im Vergleich zu einem Neubau. Die Verwaltung empfiehlt von der Sanierung des Turnerheims abzusehen.

Gez. Eh

**Außenansichten des Turnerheims**



Häufig Genutzter Innenbereich (noch nutzbar, indem laufend das Nötigste gemacht wird)



Weniger genutzte Nebenbereiche, teilweise nicht mehr nutzbar

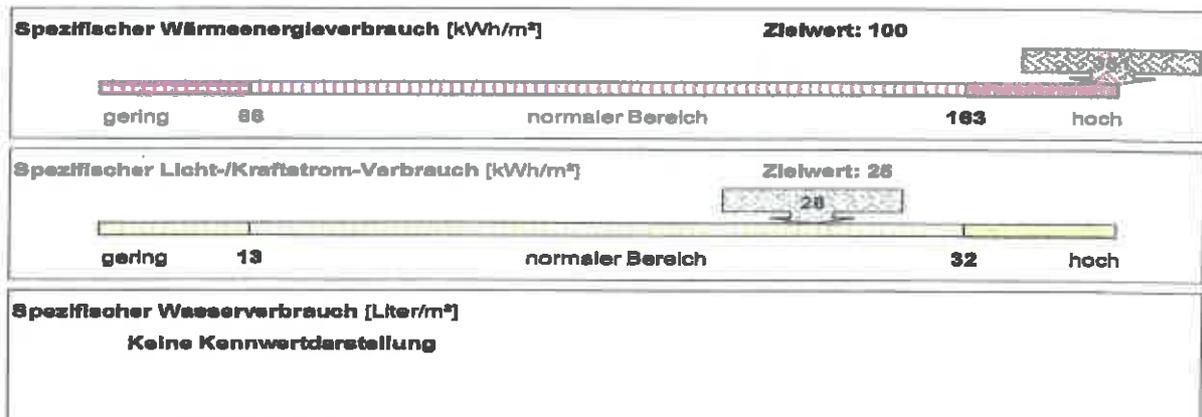




Gebäudetechnik Heizung / Lüftung aus dem Jahr 1982



**Verbrauchskennwerte und Bewertung**



**Undichte Außenwände mit Folgen**



# Anlage 5:

## Datengrundlage Folgekostenschätzung und Auswirkungen für den Haushalt Bürgerhaus:

### Grundannahmen:

- „Worst Case“ – im 1. Jahr berechnet – Verzinsung sinkt mit den Jahren (Abschreibung auf 50 Jahre und Finanzierung mit Rückführung des „inneren Darlehens“ des Eigenbetriebs, Fördermittel aus dem Landessanierungsprogramm und ausschließlich kreditfinanziert ohne Rücklagen mit einem Darlehen auf 20 Jahre)
- Es ist geplant das Bürgerhaus als „Betrieb gewerblicher Art“ (BGA) zu führen. Somit wären wir in Teilen vorsteuerabzugsberechtigt. Diese würde die Bruttoinvestitionskosten nochmals senken. Ansätze wurden mit 19 % MwSt. kalkuliert.
- Nutzung ähnlich wie bestehendes Turnerheim, allerdings in wesentlich höherwertigem Umfeld
- Kosten in Anlehnung an das Rechnungsergebnis 2015 vom WeilerSportZentrum (Größe der baulichen Anlage zumindest aus Sicht der Verwaltung vergleichbar)
- Für den Standort Röte ist der Grunderwerb mit vorläufig als Schätzung 75 €/m<sup>2</sup> (+ 5% Grunderwerbssteuer) berechnet worden. Eine etwaige Nachzahlungsverpflichtung bei Schaffung von Bauland in diesem Gebiet bleibt unberührt.
- Mündlich wurde von Seiten der zuständigen Stelle im Regierungspräsidium die Förderung eines Bürgerhauses mit Standort Röte im Zuge des Landessanierungsprogramms in Aussicht gestellt. Eine schriftliche Bestätigung liegt der Gemeinde noch nicht vor. In der Folgekostenberechnung ist eine Förderung (wie am Standort Seegärten bereits gesichert) berücksichtigt.
- Für den Standort Lauhwiesen ist eine Förderung im Landessanierungsprogramm nicht möglich. Eine weitere Projektförderung kann noch nicht beantragt werden und bleibt deshalb bei der Folgekostenberechnung außer Betracht. Somit erhöht sich der Finanzierungsbedarf hier erheblich.
- Für den Standort Lauhwiesen ist der Grunderwerb mit vorläufig als Schätzung 50 €/m<sup>2</sup> (vgl. Rettungszentrum + 5% Grunderwerbssteuer) berechnet worden. Eine etwaige Nachzahlungsverpflichtung bei Schaffung von Bauland in diesem Gebiet bleibt unberührt.

**Zu den einzelnen Positionen der Folgekostenrechnung:**

- **Personalausgaben:**  
1 Personalstelle als Hausmeister
- **Unterhaltung von Grundstücken und baulichen Anlagen:**  
Rechnungsergebnis 2015 WSZ
- **Geräte, Ausstattung, Einrichtung:**  
Rechnungsergebnis 2015 WSZ
- **Bewirtschaftung von Grundstücken und baulichen Anlagen:**  
Rechnungsergebnis 2015 WSZ
- **Versicherungen:**  
Rechnungsergebnis 2015 WSZ
- **Geschäftsausgaben:**  
Rechnungsergebnis 2015 WSZ plus Zuschlag in Höhe von 5000 Euro für Werbemaßnahmen (Ziel: Hallenvermietung)
- **Verwaltungskostenbeitrag:**  
Rechnungsergebnis 2015 WSZ – Hallenbuchungen und Abrechnungen durch die Verwaltung
- **Abschreibung:**  
Abschreibungszeitraum linear 50 Jahre  
Es werden nur Gebäude und festverbaute technische Anlagen abgeschrieben  
Zuschüsse werden nicht abgeschrieben  
Kostenprognose von Herrn Currie

KG 300 – 400	4.881.915,00
Nebenkosten aus KG 300 – 400	976.383,00
Summe	5.858.298,00
Jährliche Abschreibungssumme	117.165,96
- **Verzinsung des Anlagekapitals:**  
Im ersten Jahr nach Fertigstellung (aktiviert):  
Die Verzinsung wurde für den Haushalt 2017 mit 3,66 % berechnet (Beschluss des Gemeinderats immer im Abgleich mit den Zinssätzen aus den getätigten Darlehen).  
Der Zinssatz wird sich voraussichtlich in den kommenden Jahren weiter senken.

1. Jahr	3,66 % aus 5.858.298,00	= 214.413,71
2. Jahr	3,66 % aus 5.741.132,04	= 210.125,43
3. Jahr	3,66 % aus 5.623.966,08	= 205.837,16
4. Jahr	3,66 % aus 5.506.800,12	= 201.548,88
...	...	...
49. Jahr	3,66 % aus 117.165,96	= 4.288,27
50. Jahr	3,66 % aus 0	= 0
- **Wartungsverträge:**  
Aus den aktuellen Erfahrungen beim Bau des Rettungszentrums geht die Verwaltung von jährlichen Kosten in Höhe von 15.000 Euro für Wartungsverträge aus
- **Benutzungsgebühren:**  
Geschätzt (WSZ 32.000 / Turnerheim 6.000):  
Aufgrund der Attraktivität (und den sicher höheren Vermietungspreisen für gewerbliche oder private Veranstaltungen) geht die Verwaltung vorsichtig von einem Ansatz von 30.000 Euro aus.

## **Zu den einzelnen Positionen der Auswirkungen für den Haushalt:**

Alle Positionen, welche bereits oben erläutert sind, werden nicht noch einmal aufgeführt.

- **Zinsen vom Eigenbetrieb Wasserversorgung:**

Da als Finanzierungsanteil von der Verwaltung geplant ist, die restlichen Mittel aus dem „inneren Darlehen“ des Eigenbetriebs (2,24 Mio. €) zu nutzen (GR-Beschluss), fallen die Zinseinnahmen im Kämmereihaushalt (aktuell 3,66% von 2,24 Mio. €) als Einnahmen weg.

- **Zinsen für Kreditmarktdarlehen:**

Die Verwaltung nimmt zur Finanzierung den „schlechtesten Fall“ an. Dies bedeutet, dass die Gesamtinvestition (Kostenprognose wird von Herrn Currie in der Klausur vorgestellt) in Höhe von derzeit 7,1 Mio. € folgendermaßen finanziert wird:

- o 2,24 Mio. € Rückführung „inneres Darlehen“ vom Eigenbetrieb
- o 1,548 Mio. € Landeszuschuss aus dem Landessanierungsprogramm
- o 3,312 Mio. € Kreditmarktdarlehen beim Standort Seegärten (kein Grunderwerb)

Beim Standort Röte verändert sich das Kreditmarktdarlehen um den Grunderwerb (ca. 5.800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nicht in gemeindlichem Eigentum) und verringert sich um die niedrigeren Baukosten der Stellplätze. Es ergibt sich ein geschätzter Saldo an Mehrkosten gegenüber dem Standort See in Höhe von 550.000 Euro:

- o 3,862 Mio. € Kreditmarktdarlehen beim Standort Röte

Beim Standort Lauhwiesen verändert sich das Kreditmarktdarlehen um den Grunderwerb (ca. 6.130 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nicht in gemeindlichem Eigentum) und die Nichtberücksichtigung der Zuschüsse aus dem Landessanierungsprogramm.

Es ergibt sich ein geschätzter Saldo an Mehrkosten gegenüber dem Standort See in Höhe von 1.870.000 Euro:

- o 5,182 Mio. € Kreditmarktdarlehen beim Standort Röte

Bei dieser Finanzierung wäre kein Einsatz von Rücklagen geplant.

Das Kreditmarktdarlehen wird mit 20 Jahren Laufzeit und 2 % Zins angenommen (derzeit eher sogar zu hoch angenommen).

- **Tilgung von Kapitalmarktdarlehen:**

Auf die obige Ausführung wird verwiesen. Bei einer Kreditaufnahme von 3,312 Mio. € auf 20 Jahren ergibt sich die Tilgungsrate.

**Nach 20 Jahren wäre der Kredit voll getilgt** und bei den Auswirkungen für den Haushalt würde sich gesamt eine **Entlastung** (Tilgung und Kredit) in Höhe von 231.840 € jährlich ergeben.

### **Zusammenfassung:**

Es ergibt sich mit Anrechnung des derzeitigen Saldos im Turnerheim ein Gesamtsaldo für den Verwaltungshaushalt für das 1. Jahr nach Aktivierung des Anlagevermögens in Höhe von – 202.240 Euro. Dies ist eine Kostenprognose auf Basis der oben erläuterten Herangehensweise.

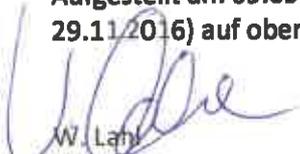
Positive Zuführungsraten aus den vergangenen Haushalten:

2014 (Jahresabschluss)	2.158.000
2015 (Jahresabschluss)	2.579.060
2016 (HH-Zwischenbericht)	2.686.900

Bei einer Finanzierung des Bürgerhauses würde sich die Zuführungsrate um ca. 200.000 Euro verschlechtern. Dennoch würde die Gemeinde bei weitem die gesetzlichen Mindestanforderungen an die Zuführungsrate erfüllen und der Verwaltungshaushalt könnte auch zukünftig einen guten Beitrag zur Finanzierung des Vermögenshaushaltes leisten. Nach Erstellung eines Bürgerhauses und der damit verbundenen Optimierung der gemeindlichen Infrastruktur müsste aber aus Sicht der Verwaltung der Fokus wieder auf den Erhalt der bestehenden Werte und eine Entschuldung des Kämmereihaushaltes liegen.

Die Auswirkungen im Vermögenshaushalt sind 165.600 Euro in den ersten 20 Jahren (Tilgung). Auch diese lässt sich im bei einem Gesamthaushaltsvolumen von immer deutlich über 20 Mio. € darstellen. Handlungsspielräume für Investitionen würden auch weiterhin bestehen.

Aufgestellt am 09.09.2016 und erweitert um die weiteren Standorte am 04.11.2016 (ergänzt am 29.11.2016) auf oben dargestellter Basis und Annahmen.

  
W. Lahn  
Bürgermeister

# Standort Seegärten / Rote / Lauhütten

## Folgekostenrechnung

<b>Personalausgaben</b>	60.000,00 €
<b>Unterhaltung von Grundstücken</b>	9.000,00 €
<b>Geräte, Ausstattung, Einrichtung</b>	1.000,00 €
<b>Bewirtschaftung von Grundstücken ...</b>	42.000,00 €
<b>Versicherungen</b>	3.000,00 €
<b>Geschäftsausgaben</b>	14.000,00 €
<b>Verwaltungskostenbeitrag</b>	20.000,00 €
<b>Abschreibung</b>	117.165,96 €
<b>Verzinsung des Anlagekapitals</b>	214.413,71 €
<b>Wartungsverträge</b>	15.000,00 €
<b>Summe Kosten</b>	495.579,67 €
<b>Einnahmen</b>	
<b>Benutzungsgebühren</b>	30.000,00 €
<b>Saldo</b>	- 465.579,67 €
<b>Aktueller Saldo Turnerheim</b>	- 80.000,00 €
<b>Gesamtsaldo</b>	- 385.579,67 €

# Stadteft Leegärten

## Auswirkungen für den Haushalt

<b>Verwaltungshaushalt</b>	<b>Einnahmen</b>	<b>Ausgaben</b>
<b>Einzelplan 5 (Bürgerhaus)</b>		
Benutzungsgebühren	30.000,00 €	
Personalausgaben		60.000,00 €
Unterhaltung von Grundstücken		9.000,00 €
Geräte, Ausstattung, Einrichtung		1.000,00 €
Bewirtschaftung von Grundstücken ...		42.000,00 €
Versicherungen		3.000,00 €
Geschäftsausgaben		14.000,00 €
Verwaltungskostenbeitrag		20.000,00 €
Abschreibung		117.200,00 €
Verzinsung des Anlagekapitals		214.500,00 €
Wartungsverträge		15.000,00 €
<b>Summen</b>	<b>30.000,00 €</b>	<b>495.700,00 €</b>
<b>Saldo</b>		<b>465.700,00 €</b>
<b>Bisheriges Saldo Turnerhelm</b>		<b>80.000,00 €</b>
<b>Neues Saldo Einzelplan 5</b>		<b>385.700,00 €</b>
<b>Veränderungen im Einzelplan 9 (saldiert)</b>		
Abschreibungen	117.200,00 €	
Verzinsung des Anlagekapitals	214.500,00 €	
Zinsen vom Eigenbetrieb Wasserversorgung	82.000,00 €	
Zinsen für Kreditmarktdarlehen		66.240,00 €
<b>Summen</b>	<b>249.700,00 €</b>	<b>66.240,00 €</b>
<b>Neues Saldo Einzelplan 9</b>	<b>183.460,00 €</b>	
<b>Saldo Verwaltungshaushalt</b>		<b>202.240,00 €</b>
<b>Vermögenshaushalt</b>		
<b>Veränderungen im Einzelplan 9 (saldiert)</b>		
Tilgung von Kapitalmarktdarlehen		165.600,00 €
<b>Gesamtauswirkungen im Haushalt</b>		
<b>Verwaltungshaushalt</b>		<b>202.240,00 €</b>
<b>Vermögenshaushalt</b>		<b>165.600,00 €</b>
<b>Saldo</b>		<b>367.840,00 €</b>

# Standort Röte

## Auswirkungen für den Haushalt

<b>Verwaltungshaushalt</b>	<b>Einnahmen</b>	<b>Ausgaben</b>
<b>Einzelplan 5 (Bürgerhaus)</b>		
Benutzungsgebühren	30.000,00 €	
Personalausgaben		60.000,00 €
Unterhaltung von Grundstücken		9.000,00 €
Geräte, Ausstattung, Einrichtung		1.000,00 €
Bewirtschaftung von Grundstücken ...		42.000,00 €
Versicherungen		3.000,00 €
Geschäftsausgaben		14.000,00 €
Verwaltungskostenbeitrag		20.000,00 €
Abschreibung		117.200,00 €
Verzinsung des Anlagekapitals		214.500,00 €
Wartungsverträge		15.000,00 €
<b>Summen</b>	<b>30.000,00 €</b>	<b>495.700,00 €</b>
Saldo		465.700,00 €
Bisheriges Saldo Turnerheim		80.000,00 €
<b>Neues Saldo Einzelplan 5</b>		<b>385.700,00 €</b>
<b>Veränderungen im Einzelplan 9 (saldiert)</b>		
Abschreibungen	117.200,00 €	
Verzinsung des Anlagekapitals	214.500,00 €	
Zinsen vom Eigenbetrieb Wasserversorgung	82.000,00 €	
Zinsen für Kreditmarktdarlehen		74.490,00 €
<b>Summen</b>	<b>249.700,00 €</b>	<b>74.490,00 €</b>
<b>Neues Saldo Einzelplan 9</b>	<b>175.210,00 €</b>	
<b>Saldo Verwaltungshaushalt</b>		<b>210.490,00 €</b>
<b>Vermögenshaushalt</b>		
<b>Veränderungen im Einzelplan 9 (saldiert)</b>		
Tilgung von Kapitalmarktdarlehen		186.200,00 €
<b>Gesamtauswirkungen im Haushalt</b>		
Verwaltungshaushalt		210.490,00 €
Vermögenshaushalt		186.200,00 €
<b>Saldo</b>		<b>396.690,00 €</b>

# Standort Lahnweiler

## Auswirkungen für den Haushalt

Verwaltungshaushalt	Einnahmen	Ausgaben
<b>Einzelplan 5 (Bürgerhaus)</b>		
Benutzungsgebühren	30.000,00 €	
Personalausgaben		60.000,00 €
Unterhaltung von Grundstücken		9.000,00 €
Geräte, Ausstattung, Einrichtung		1.000,00 €
Bewirtschaftung von Grundstücken ...		42.000,00 €
Versicherungen		3.000,00 €
Geschäftsausgaben		14.000,00 €
Verwaltungskostenbeitrag		20.000,00 €
Abschreibung		117.200,00 €
Verzinsung des Anlagekapitals		214.500,00 €
Wartungsverträge		15.000,00 €
<b>Summen</b>	<b>30.000,00 €</b>	<b>495.700,00 €</b>
Saldo		465.700,00 €
Bisheriges Saldo Turnerheim		80.000,00 €
<b>Neues Saldo Einzelplan 5</b>		<b>385.700,00 €</b>
<b>Veränderungen im Einzelplan 9 (saldiert)</b>		
Abschreibungen	117.200,00 €	
Verzinsung des Anlagekapitals	214.500,00 €	
Zinsen vom Eigenbetrieb Wasserversorgung	- 82.000,00 €	
Zinsen für Kreditmarktdarlehen		97.200,00 €
<b>Summen</b>	<b>249.700,00 €</b>	<b>97.200,00 €</b>
<b>Neues Saldo Einzelplan 9</b>	<b>152.500,00 €</b>	
<b>Saldo Verwaltungshaushalt</b>		<b>233.200,00 €</b>
<b>Vermögenshaushalt</b>		
<b>Veränderungen im Einzelplan 9 (saldiert)</b>		
Tilgung von Kapitalmarktdarlehen		243.000,00 €
<b>Gesamtauswirkungen im Haushalt</b>		
Verwaltungshaushalt		233.200,00 €
Vermögenshaushalt		243.000,00 €
<b>Saldo</b>		<b>476.200,00 €</b>

Anlage 6



# **Verkehrliche Untersuchungen zur Standortvariante Röte für ein Bürgerhaus in Weil im Schönbuch**

im Auftrag von:  
LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Fritz-Elsas-Straße 31  
70174 Stuttgart

für die Gemeinde Weil im Schönbuch

Verkehrliche Untersuchungen zur Standortvariante Röte für ein Bürgerhaus in Weil im Schönbuch

## **AUFGABENSTELLUNG**

Für die Standortvariante Röte sind qualitative Untersuchungen zur zu erwartenden Parkplatznachfrage bei Überlagerung von Veranstaltungen im Weiler Sportzentrum, in der Gemeindehalle und in einem dort möglichen Bürgerhaus vorzunehmen.

## **GRUNDLAGEN**

Aus einer Befragung der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart geht hervor, dass es in einem künftigen Bürgerhaus pro Jahr circa 27 Veranstaltungen mit mehr als 200 Besuchern geben wird. Es wird bei Veranstaltungen von maximal 400 bis 500 Besuchern ausgegangen. Über 80 % der Veranstaltungen werden am Wochenende stattfinden. Es wird sich im Wesentlichen um Theaterveranstaltungen, Konzerte, Versammlungen, Ehrungen und Vereinsfeiern handeln.

Von der Gemeindeverwaltung wurden Belegungspläne des Weiler Sportzentrums und der Gemeindehalle sowie Informationen zu großen Veranstaltungen mit den voraussichtlichen/regelmäßigen Teilnehmerzahlen zur Verfügung gestellt.

Das Weiler Sportzentrum sowie die Gemeindehalle sind wochentags meist bereits ab 14 Uhr und bis 22 Uhr durch Trainingsbetrieb belegt. Je Trainingseinheit, vor allem in den Abendstunden, ist von 30 bis 50 Teilnehmern auszugehen. Zumeist an Wochenenden finden an beiden Orten regelmäßig zuschauerintensive Veranstaltungen statt, wie z.B. Handball-, Fußball-, Tischtennis-, Turn-, Badmintonturniere und Basare. Dem Veranstaltungskalender sind für 2016 11 große Einzelveranstaltungen an Wochenenden in den beiden Hallen zu entnehmen. Außerdem finden dort die regelmäßigen (Hallen-)Spiele der Weiler Sportvereine statt. Diese finden an weiteren circa 30 Wochenendtagen statt. Die Veranstaltungen besuchen in der Regel 200 bis 400 Zuschauer.

Voraussichtlich über 40 Veranstaltungen pro Jahr werden an Wochenendtagen im Bürgerhaus stattfinden. Auch die großen Sportveranstaltungen in den beiden Hallen finden an Wochenenden statt. Hier sind circa 40 Wochenenden zu berücksichtigen. Maßgebend für die Bewertung des Standortes Röte sind daher die Wochenenden mit gleichzeitigen Veranstaltungen in den beiden Hallen und im Bürgerhaus.

## **ABSCHÄTZUNG PARKPLATZNACHFRAGE**

Aus den vorliegenden Aufstellungen und unter Verwendung von Richt-/Erfahrungswerten aus einem standardisierten Verfahren zur Abschätzung der Verkehrserzeugung von Freizeit- und Sporteinrichtungen erfolgt eine qualitative Einschätzung der zu erwartenden Gesamtparkplatznachfrage.

Verkehrliche Untersuchungen zur Standortvariante Röte für ein Bürgerhaus in Weil im Schönbuch

Maßgebende Kenngrößen zur Ermittlung der Kfz-Nutzung und damit der Parkplatznachfrage sind der MIV-Anteil und der Pkw-Besetzungsgrad. MIV ist der motorisierte Individualverkehr. Der MIV-Anteil gibt an, wie hoch der Anteil der Personen ist, die als Teilnehmer an oder Besucher von Veranstaltungen mit dem Pkw anreisen. Der Pkw-Besetzungsgrad steht für die Anzahl der Personen, die (im Mittel) pro Fahrzeug zu berücksichtigen sind.

Das für die Abschätzung verwendete Verfahren beruht auf einer von der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung entwickelten Methodik und kommt unterdessen als Programm *Ver\_Bau* standardmäßig für die Abschätzung von Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung zum Einsatz. Für den MIV-Anteil liefert das Programm bei Sporthallen und bei Veranstaltungshallen leider eine große Bandbreite:

Teilnehmer:

Einrichtung	integrierte Lage	nicht-integrierte Lage
Turn-/Sporthalle	40 – 60 %	50 – 95 %
Veranstaltungshallen (hier: Bürgerhaus)	45 – 70 %	70 – 90 %

Besucher:

Der MIV-Anteil beträgt 20 – 100 %.

Die relativ großen Streubereiche ergeben sich zum einen aus der örtlichen Situation. Wie gut ist der Veranstaltungsort im Fuß- und Radverkehr zu erreichen. Wie gut ist die ÖV-Erschließung, nicht nur am Veranstaltungsort, sondern auch in der Beziehung zum Wohnort. Wie hoch ist das Parkplatzangebot.

Zudem spielt das Alter der Nutzer eine Rolle (Personen unter 18 Jahren nutzen den MIV nur zusammen mit Erwachsenen).

Bei Sportveranstaltungen ist oft auch der Transport von (größeren) Sportgeräten oder umfangreicher Sportausrüstung zu berücksichtigen.

Beim Pkw-Besetzungsgrad ist (für den Trainingsbetrieb) in den Sporthallen von 1,0 bis 1,5 Personen pro Pkw auszugehen. Bei (auch überörtlich wirkenden) Sportveranstaltungen sowie bei Veranstaltungen im Bürgerhaus ist von höheren Pkw-Besetzungsgraden mit 2,0 bis 2,5 Personen pro Pkw auszugehen.



tögelpfan

## Verkehrliche Untersuchungen zur Standortvariante Röte für ein Bürgerhaus in Weil im Schönbuch

Es ist nicht zu erwarten, dass die Nähe zu einem Schienenhaltepunkt bei der Standortvariante Röte zu einer deutlichen Verringerung des MIV-Anteils führen wird. Viele der Veranstaltungen im Bürgerhaus werden Ortsbezug haben, so dass eine Nutzung der Schönbuchbahn jeweils nur von den unmittelbar benachbarten Haltepunkten Troppel und Untere Halde in Frage käme. Die Fahrstrecken sind jeweils kurz, die Bahn fährt abends jede Stunde und die Kosten liegen aktuell bei 1,30 Euro pro Fahrt. Bei Pkw-Verfügbarkeit wird dieser voraussichtlich (auch um zeitlich unabhängig zu sein und aus Kostengründen) den Vorzug erhalten. Vorstellbar erscheint, dass Personen, die in den Haltestelleneinzugsbereichen wohnen und die bewusst zu Fuß unterwegs sind, bei Wetterunbilden die Schönbuchbahn nutzen.

Berücksichtigt man bei Veranstaltungen im neuen Bürgerhaus am Standort Röte einen MIV-Anteil von 80 % (Mitte der Bandbreite 70 – 90 %) und einen Pkw-Besetzungsgrad von 2 Personen ergeben sich folgende Parkplatznachfragen:

Veranstaltungen mit maximal 200 Besuchern:

$$\text{maximal } (200 \times 0,8)/2 = < 80 \text{ Parkplätze}$$

bei 300 Besuchern:  $(300 \times 0,8)/2 = 120$  Parkplätze

bei 500 Besuchern:  $(500 \times 0,8)/2 = 200$  Parkplätze

(Anmerkung: Für die Standortvariante Lauhwiesen ist mindestens vom gleichen MIV-Anteil wie beim Standort Röte auszugehen. Voraussichtlich wäre der Anteil der Pkw-Nutzer dort wegen der Ortsrandlage und der topografischen Situation sogar höher und damit die Parkplatznachfrage ebenfalls höher. Wegen der integrierten Lage der Standortvariante Seegärten wird dort der Anteil der fußläufig den Veranstaltungsort aufsuchenden Besucher voraussichtlich größer sein, so dass ein geringerer MIV-Anteil (60 %) angesetzt werden kann. In der Folge wäre dort auch eine geringere Parkplatznachfrage zu erwarten.)

Finden in einer der beiden Hallen gleichzeitig Sportveranstaltungen mit 200 bis 400 Besuchern statt, muss die hierbei entstehende Parkplatznachfrage zusätzlich befriedigt werden. Wird für den MIV-Anteil der gleiche spezifische Kennwert wie bei den Abschätzungen zum Bürgerhaus verwendet und für den Pkw-Besetzungsgrad der (bei Sportveranstaltungen üblicherweise) höhere Pkw-Besetzungsgrad von 2,5 Personen gewählt, ergeben sich folgende zusätzliche Parkplatznachfragen:

bei 200 Besuchern:  $(200 \times 0,8)/2,5 = 64 \rightarrow$  ca. 65 Parkplätze

bei 400 Besuchern:  $(400 \times 0,8)/2,5 = 128 \rightarrow$  ca. 130 Parkplätze

## Verkehrliche Untersuchungen zur Standortvariante Röte für ein Bürgerhaus in Weil im Schönbuch

### AUSWIRKUNGEN

Aktuell gibt es auf der Westseite des Weiler Sportzentrums insgesamt circa 120 Parkmöglichkeiten, die schon bisher bei manchen Großveranstaltungen nicht ausreichen.

Bei der Standortvariante Röte werden sich die vorhandenen Parkplätze des Weiler Sportzentrums und der Gemeindehalle selten, wenn dann nur unter der Woche, von Besuchern des Bürgerhauses mit nutzen lassen. Sportler und Besucher der beiden Hallen werden bei Veranstaltungen die neuen Stellplätze des Bürgerhauses ebenfalls kaum nutzen können. Zu oft werden Veranstaltungen parallel stattfinden.

Finden Veranstaltungen mit den von den Vereinen und der Gemeindeverwaltung ermittelten maximalen Besucherzahlen parallel im Weiler Sportzentrum, in der Gemeindehalle und im Bürgerhaus statt, kann eine Nachfrage von insgesamt circa 300 bis 350 Parkplätzen entstehen.

Der Parkplatz der Firma Hecker am Schienenhaltepunkt Tropfel darf heute bei ausgewählten Veranstaltungen als Überlaufparkplatz genutzt werden. Der Parkplatz steht auch künftig nur in besonderen Ausnahmefällen zur Verfügung und kann nicht als Regelüberlaufparkplatz genutzt werden.

Soll die Straße In der Röte, entlang der abschnittsweise das Parken verboten ist, möglichst nicht zum (unzulässigen) Parken mit herangezogen werden, müssten auf dem Gelände des geplanten Bürgerhauses bis zu 200 Stellplätze nachgewiesen werden. Das Flächenlayout des Standortes Röte der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart ermöglicht bisher maximal 100 zusätzliche Parkplätze.

Der im Flächenlayout angedeutete Parkplatzanschluss in/aus Richtung Verladestraße mit zusätzlichem schienengleichen Bahnübergang ließe sich planungsrechtlich (Eisenbahnkreuzungsgesetz) mit höchster Wahrscheinlichkeit nicht realisieren. Auch die zu erwartenden Kosten für Straßenbau und Sicherung eines zusätzlichen Bahnübergangs würden sich wirtschaftlich nicht darstellen lassen.

Um am Ende von Veranstaltungen nicht im Abfahrtstau der Röte-Parkplätze zu stecken, dürften bei Veranstaltungen auch Parkplatznachfragen im Bereich Ladestraße und Bahnhofstraße entstehen, mit Zu- und Abgang über die Fußwegverbindung zum Schienenhaltepunkt Röte.

Soll die maximale Parkplatznachfrage auf dem Grundstück des Standortes befriedigt werden, könnte sich das Verkehrsaufkommen an gemeinsamen Veranstaltungstagen um bis zu 150 % gegenüber der bisherigen Situation erhöhen. Bei Veranstaltungen mit (zu erwartenden) nahe beieinanderliegenden Anfangs- oder/und Endzeiten würden sich entlang der einzigen Zu-/Abfahrt über die Straße In der Röte die Zeitbereiche mit hoher Verkehrsinten-

Verkehrliche Untersuchungen zur Standortvariante Röte für ein Bürgerhaus in Weil im Schönbuch

sität und Verkehrslärmbelastung deutlich verlängern. Kurzzeitige Staus und Behinderungen im Veranstaltungsverkehr auf den Zu- und Abfahrten werden von den Besuchern stärker akzeptiert, als von den betroffenen Anwohnern, da sich die Auswirkungen für die Anwohner als regelmäßig wiederholende Belastungen darstellen.

Ludwigsburg, den 10.08.2016  
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Tögel

Anlage 7

## Gemeinde Weil im Schönbuch Anlage zu GR 87/2016

---

Name: Wolfgang Lahl  
Abteilung: Bürgermeister  
Az./Teilakte: 621.41:evtl BPL Bürgerhaus/Vorbereitung - WL  
Datum: 15.11.2016

---

### **Stellungnahme der Stiftung Liebenau zur Priorisierung der Standorte bei der Schaffung neuer Pflegeplätze**

Nachfolgend zur Kenntnis an den Gemeinderat zur Anfrage an die Stiftung Liebenau (E-Mail-Verkehr im Original):

Hallo Herr Lahl,

Es ist nicht einfach Ihre Frage zu beantworten. Eigentlich ist uns der Standort für ein neues Pflegeheim in Weil nicht so sehr bedeutend.

Der Standort am See hat seinen Reiz, jedoch haben wir dann dicht beieinander 2 Pflegeheime mit unterschiedlichen Pflegesätzen. Und das Bürgerhaus wäre dann bei der Schule weit entfernt. Also ein Bürgerhaus am See, das wir auch ab und an für größere Veranstaltungen selbst nutzen könnten und die Teilhabe unserer Bewohner bei anderen öffentlichen Veranstaltungen (wir sehen dies als Teilhabe nicht als Lärmbelästigung) sehen wir als positiv an.

Aus diesen Gründen würden wir ein neues Pflegeheim eher an einem anderen Standort sehen - bei der Rettungsstelle oder beim Turnerheim.

Bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Es grüßt freundlich

H.D.Müller

Gesendet von meinem BlackBerry 10-Smartphone.

**Von:** Lahl Wolfgang

**Gesendet:** Mittwoch, 2. November 2016 10:24

**An:** Mueller, Hans-Dieter; Ulu, Oezlem

**Betreff:** AW: Schaffung weiterer Pflegeplätze in Weil im Schönbuch - Standortsuche für das neue Bürgerhaus in Weil im Schönbuch

Sehr geehrte liebe Frau Ulu,  
sehr geehrter lieber Herr Müller,

in seiner nächsten Sitzung im Gemeinderat (am 15.11.) befasst sich das Gremium nochmals nicht-öffentlich als Vorberatung für

die Dezembersitzung mit dem Thema Erstellung eines Bürgerhauses.

Es zeichnet sich nach einer Klausurtagung eine klare Mehrheit für den Bau ab.

Die Standortfrage wird sich voraussichtlich auf zwei Alternativen (See oder am WeilerSportZentrum) beschränken.

Beide Alternativen sind für mich machbar und haben beide natürlich Vor- und Nachteile.

Aus dem Gemeinderat kam für die Entscheidungsfindung der konkrete Auftrag an die Verwaltung bei der Stiftung Liebenau nachzufragen,

in welcher Priorität die drei möglichen Standorte für einen Neubau der Pflegekapazitäten aus Sicht des Betreibers stehen.

Deshalb bitte ich Sie möglichst schnell die drei Alternativen für einen Pflegeheimbau nach Prioritäten zu versehen.

Sie sind natürlich hierbei völlig frei.

- Standort am See (als seperater Neubau) verbunden mit der Entscheidung, dass dann das Bürgerhaus am WeilerSportZentrum erstellt werden sollte (Beide Gebäude haben am See keinen Platz)
- Standort am Turnerheim (nach Neubau eines Bürgerhauses)
- Standort am Rettungszentrum

Ich bitte Sie diese drei Varianten in eine Rangfolge für sich zu bringen und mir die Entscheidung möglichst schnell zukommen zu lassen.

Sollten Sie Fragen haben, stehe ich Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.

Es grüßt Sie aus dem Weilemer Rathaus

W.Lahl  
Bürgermeister

P.S.: Bis heute Nachmittag Frau Ulu ... freue mich schon auf den Geburtstagsnachmittag

---

Gemeindeverwaltung Weil im Schönbuch  
Marktplatz 3, 71093 Weil im Schönbuch  
Tel. 0 71 57/12 90-40  
Fax 0 71 57/12 90-43  
<mailto:wolfgang.lahl@weil-im-schoenbuch.de>  
[www.weil-im-schoenbuch.de](http://www.weil-im-schoenbuch.de)