



GEMEINDE ALTBACH

GEMEINDERATSKLAUSUR AM 06.11.2021

ENTWICKLUNG DER FLÄCHEN
Neuapostolische Kirche / Bachstraße 1 und 3 / Schulareal

AUSGANGSLAGE

Die Gemeinde Altbach beabsichtigt, die Entwicklung der Grundstücke der Neuapostolischen Kirche, der Bachstraße 1 und 3 sowie des Schulareals voranzutreiben. Hierzu wurde das Büro schreiberplan von der Gemeinde Altbach beauftragt, verschiedene Möglichkeiten der Flächenentwicklung aufzuzeigen und Empfehlungen abzugeben.

1. GEMEINDERATSKLAUSUR

Datum: 06.11.2021, ab 9:30 Uhr bis 16:25 Uhr

Ort: Sitzungssaal, Rathaus Altbach

1.1 Teilnehmer

An der Gemeinderatsklausur nehmen 28 Personen teil.

Gemeinderat Altbach

Ursula Fischer
Monika Glück
Jürgen Hoffmann
Miriam Kölly
Matthias Lipp
Götz Schleith
Peter Schnirzer
Michael Euchenhofer
Helmut Maschler
Jörg Reutter
Ulrich Schlosser
Willi Seifried
Salwa Achahboun
Andrea Barth
Jochen Beutel
Wilfried Schieche
Wolfgang Sperling
Dr. Achim Weber

Gemeindeverwaltung Altbach

Bürgermeister Martin Funk
Thomas Lutz
Karolin Stollsteimer
Jens Korff-Kälberer
Martina Grasser
Jane Lorenz

schreiberplan

Valerie Schrodi
Galina Strumberger
Alisa Stockburger

zusätzlich geladene Gäste

Nadine Rückstädter

1.2 Begrüßung und Auftakt

Herr Bürgermeister Funk begrüßt um 10:00 Uhr die Mitglieder des Gemeinderats und der Verwaltung sowie die Teilnehmer des Fachbüros schreiberplan. Herr Bürgermeister Funk legt dar, dass die Grundstücke der Neuapostolischen Kirche, der Bachstraße 1 und 3 sowie des Schulareals elementare Flächen für die Entwicklung des Gemeindegebietes sind. Gleichzeitig soll die heutige Klausurtagung Möglichkeiten aufzeigen, wie die Gemeinde künftig mit der Entwicklung kommunaler Flächen umgehen könne. Ziel der Klausurtagung ist es, die Mitglieder des Gemeinderates über den aktuellen Stand zu informieren und zu beraten, um Grundlagen für die weiteren Schritte hinsichtlich der Entwicklung der Flächen zu schaffen.

Herr Bürgermeister Funk übergibt das Wort an Frau Strumberger, die den Ablauf und die Ziele der Klausurtagung sowie die Inhalte der Tischvorlage, die den Gemeinderätinnen und Gemeinderäten im Vorfeld der Klausur zugesendet wurde, kurz erläutert. Dabei geht sie auf die Bewertungskriterien der Szenarien, am Beispiel von Szenario 3, dem Bieterverfahren, ein.

Im Anschluss präsentiert Frau Strumberger die Ergebnisse der Vorabumfrage des Gemeinderates. Diese bezog sich auf die Bewertung der Kriterien „Entwicklungszeitraum“, „Planungskonkretheit“, „Betrachtungsraum“, „Steuerungsmöglichkeit“ und „Erlös“ in Bezug auf die Grundstücke der Neuapostolischen Kirche sowie der Bachstraße 1 und 3.

Es folgt die Vorstellung zur Entwicklung der Flächen der Neuapostolischen Kirche, der Bachstraße 1 und 3 sowie des Schulareals.

1.3 Neuapostolische Kirche

Frau Schrodi erläutert die Möglichkeiten zur Flächenentwicklung für das Grundstück der Neuapostolischen Kirche.

1.4 Bachstraße 1 und 3

Frau Stockburger stellt die Möglichkeiten zur Flächenentwicklung der Bachstraße 1 und 3 vor.

1.5 Schulareal

Frau Strumberger präsentiert die Inhalte zur Flächenentwicklung für das Schulareal.

1.6 Abschluss

Herr Bürgermeister Funk bedankt sich bei allen Gemeinderätinnen und Gemeinderäten für die konstruktive Zusammenarbeit und beendet die Klausur um 16:25 Uhr.

Die in der Klausur gezeigte Präsentation wird allen Teilnehmerinnen und Teilnehmer zur Verfügung gestellt.

schreiberplan,
08.11.2021

2. DISKUSSIONS-PROTOKOLL

2.1 Neuapostolische Kirche

Frau Schrodi erläutert zunächst die allgemeinen Informationen zum Grundstück der Neuapostolischen Kirche sowie die städtebaulichen Rahmenbedingungen, wie Zielformulierungen, das geltende Planungsrecht und die Empfehlung, was aus städtebaulicher Sicht in Bezug auf das Grundstück angestrebt werden sollte. Im Anschluss daran stellt Frau Schrodi die vier möglichen Szenarien für die Entwicklung der Fläche vor.

Das Szenario 1 „Gemeinde bleibt im Eigentum“ steht im Zusammenhang mit der Neuapostolischen Kirche nicht zur Diskussion.

Aufgrund der städtebaulichen Relevanz und dem Wunsch des Gemeinderates, die Planungsmöglichkeit konkret zu kennen, sowie der Lage des Grundstückes ist das Szenario 2, die Direktvergabe aus Sicht des Büros schreiberplan weniger geeignet.

Das Bieterverfahren (Szenario 3) stellt mit der Variante 3.3. ein mögliches Szenario zur Entwicklung der Neuapostolischen Kirche dar. Mit der Verpflichtung zur Durchführung eines Realisierungswettbewerbs durch den Käufer, hat die Gemeinde auch nach Verkauf des Grundstücks Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich der Architektur des Gebäudes. In Kombination mit Variante 3.2 (vorab städtebauliche Planung) kann ein erweiterter Betrachtungsraum herangezogen werden.

Eine nochmals höhere Steuerungsmöglichkeit wird durch Szenario 4, der Konzeptvergabe gewährleistet. Auch hier eignet sich insbesondere die Kombination aus den Varianten 4.2 (Konzeptvergabe mit Betreiber) und 4.3. (vorab städtebauliche Planung). Je konkreter die Planungen durch den Interessenten, desto geringer das Risiko, dass die Zielvorstellungen der Gemeinde nicht erreicht werden können. Zu beachten ist allerdings, dass mit steigenden Anforderungen durch die Gemeinde, die Anzahl der Bli-teressenten ggf. eingeschränkt wird. Gleichmaßen verhält es sich mit den Vorplanungen durch die Gemeinde - je konkreter die Städtebaulichen Planungen durch die Gemeinde, desto höher das Risiko einer geringeren Interessentenzahl.

Die Trendabfrage, welches Szenario der Gemeinderat zur Flächenentwicklung bevorzugt, ergab „Szenario 4.1“, die Konzeptvergabe (siehe Kapitel 3 - Ergebnis Trend-Umfragen).

Dikussion

- Die Mehrheit spricht sich für Szenario 4.1, die Konzeptvergabe aus.
- GR Maschler erkundigt sich nach der Gebäudehöhe der Neuapostolischen Kirche. Zudem regt er an, eine Schnitt-Ansicht bzw. Straßenabwicklung anzufertigen. Dies wird vom Büro schreiberplan nachgereicht.
- GR Euchenhofer möchte die nächsten Verfahrensschritte in Erfahrung bringen.
- BM Funk erkundigt sich nach den finanziellen Mitteln, die aufgewendet werden müssen
- Frau Strumberger erläutert, dass im nächsten Schritt Planungsüberlegungen angestrengt werden müssen, um den städtebaulichen Rahmen zu formulieren. Im Anschluss würden sich eine Machbarkeitsstudie sowie eine Marktabfrage empfehlen. Dabei sind insbesondere die ansässigen Ge-

werbetreibenden anzusprechen. Ggf. ergibt sich die Möglichkeit neue Flächen für einen ansässigen Gewerbebetrieb zu schaffen.

- GR Schnirzer spricht sich für reine Wohnbebauung aus, da er gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss für nicht realistisch erachtet bzw. den Bedarf dafür nicht sieht.
- GR Maschler plädiert dafür, die gewerblichen Nutzungen jedoch nicht unversucht zu lassen.
- GR Barth schlägt ein nachhaltiges Wohnquartier für ältere Menschen vor (z.B. Demenzwohngruppen, Senioren-WGs) und regt an, Kontakt zu Investoren aufzunehmen.
- GR Euchenhofer und GR Lipp werfen die einhergehende Verkehrsthematik ein. Sie regen an, dieses ebenfalls im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zu prüfen.
- GR Strumberger stellt fest, dass deshalb auch unbedingt vorab eine Städtebauliche Planung angestellt werden sollte.
- GR Glück ist der Ansicht, dass sich diese Fläche besonders für bezahlbaren Wohnraum empfiehlt.
- Der erweiterte Betrachtungsraum sollte aus Sicht von GR Schleith, GR Lutz, GR Schieche, GR Hoffmann und GR Maschler unbedingt mit berücksichtigt werden, dennoch sollte die Flächenentwicklung der Neuapostolischen Kirche eher kurzfristig angegangen werden.

2.2 Bachstraße 1 und 3

Analog zur Neuapostolischen Kirche, erläutert Frau Stockburger zunächst allgemeine Informationen sowie städtebauliche Rahmenbedingungen zu den Grundstücken Bachstraße 1 und 3.

Im Anschluss wird näher auf Szenario 1 „Gemeinde bleibt im Eigentum“ eingegangen.

Neben Szenario 1 eignen sich zudem - ähnlich, wie bereits bei der Neuapostolischen Kirche - die Kombination der Szenarien 3.2 und 3.3 sowie 4.2 und 4.3.

Aufgrund der prominenten Lage der Grundstücke, der ausstrahlenden Wirkung auf die Umgebung und insbesondere den hohen Anforderungen, empfiehlt das Büro schreiberplan, stets eine städtebauliche Planung (ggf. mit Beteiligung der Bürgerschaft) voran zu schalten. Dies könne z.B. in Form eines studentischen Projektes angegangen werden.

Die Trendabfrage, welches Szenario der Gemeinderat zur Flächenentwicklung bevorzugt, ergab „Szenario 4.3“, die Konzeptvergabe mit vorheriger städtebaulicher Planung (siehe Kapitel 3 - Ergebnis Trend-Umfragen).

Diskussion

- BM Funk betont die Wichtigkeit der beiden Grundstücke für die Gemeinde. Eine hohe Planungskonkretheit ist aus seiner Sicht daher unablässlich.
- GR Maschler und GR Lipp regen an, die Verkehrssituation bei den Planungen einzubeziehen.
- Aus Sicht von GR Barth, GR Schnirzer und GR Maschler könnte das Thema „Erbbaurecht“ bei diesen Grundstücken interessant sein und solle weiter betrachtet werden.
- GR Barth plädiert dafür, die Entscheidung, ob die Grundstücke veräußert werden oder im Eigentum der Gemeinde bleiben, in der letzten Phase der Flächenentwicklung zu treffen.
- Die Entwicklung der Flächen hat aus Sicht des Gremiums keine Eile und sollte den Fokus eher auf

ein gutes Ergebnis, statt eines hohen Erlöses haben.

- GR Sperling erkundigt sich nach der Bausubstanz, um etwaige Sanierungen zu vermeiden.
- Herr Korff merkt daraufhin an, dass keine größeren Eingriffe notwendig seien. BM Funk bestätigt dies und forciert die Entwicklung ohne zeitliches Drängen anzugehen.

2.3 Schulareal

Frau Strumberger präsentiert die Möglichkeiten zur Flächenentwicklung für das Schulareal. Dabei werden die jeweiligen Gebäudeteile im Einzelnen vorgestellt und diskutiert. Dabei werden Entwicklungsoptionen im Bestand, als auch in Neubauten aufgezeigt.

Die Trendabfragen, wie der Gemeinderat bevorzugt mit dem Schulareal umgehen möchte, ergaben für die jeweiligen Flächen/Gebäude folgende Ergebnisse (siehe Kapitel 3 - Ergebnis Trend-Umfragen):

- **Mittelbau:** Zwischennutzung - Fläche für die Schule oder KiGa vorhalten
- **Hallenbad:** langfristiger Erhalt
- **Staffenstraße 7:** Abbruch Wohn- und Nebengebäude; Erweiterungsfläche Schule: ca. 2.180 m²
- **Grundschule (insgesamt):** „Kompletter“ Neubau

Diskussion

- Frau Grasser erläutert die derzeitige Situation in der Grundschule. Sie gibt an, dass die 1. Klasse bereits 3-zügig sei und dies auch in Zukunft die Regel sein werde.
- GR Barth erkundigt sich nach dem Begriff der „verpflichtenden Ganztageschule“. Hiermit ist laut Frau Grasser die Verpflichtung eines ganztäglichen Betreuungsangebotes zum Schuljahr 2025/2026 gemeint. Frau Strumberger ergänzt, dass hinsichtlich der Ermittlung des Raumbedarfs für die heutige Klausur, die Bedarfe einer 3-zügigen Ganztageschule angenommen wurden.
- Frau Grasser merkt an, dass die Raumkapazitäten in der Ganztagesbetreuung bereits heute nicht ausreichen (90 Kinder möglich; 120 Kinder angemeldet).
- GR Barth plädiert für eine Doppelnutzung der Räume. Frau Grasser stellt fest, dass die Raumanforderungen teilweise zu sehr divergieren und die Räume durch unterschiedliches Personal (Schule/ GTB) genutzt werden. Eine Doppelnutzung ist demnach nicht machbar. BM Funk ergänzt, dass aus diesem Grund eine verpflichtende Ganztageschule möglicherweise vorteilhafter wäre.
- GR Glück fehlt eine L-Lösung im Falle des Erwerbs der Grundstücke Staffelstraße 7.
- GR Dr. Weber regt an, die Gebäude in der Staffelstraße 7 abzurechen und zu verkaufen. Dies widerspreche laut Frau Strumberger den Zielen in der Vorkaufsrechtssatzung.
- GR Barth erkundigt sich nach einer gesetzlich vorgegebenen Schulhofgröße. Dies werde laut Frau Strumberger nochmals geprüft. Sie merkt an, dass der nördliche Schulhofteil aus topografischen Gründen für eine Nutzung eher schwierig sei. Ergänzung schreiberplan: je Schüler sind 5 m² Schulhoffläche anzunehmen. Für 336 Schüler wären dies 1.680 m². Die große zusammenhängende Fläche im Bestand hat ca. 1.800 m².
- GR Schieche stellt fest, dass von den Planskizzen auf Folie S. 155 zu den Neubauten lediglich die dritte Variante ohne eine Containerlösung möglich wäre. Außerdem weist er darauf hin, dass Variante 3 im nördlichen Bereich eine Wohnbebauung zulassen würde, was letztlich zur Finanzierung

des Schulneubaus beitragen könne.

- GR Lipp ergänzt, dass auch bei einer Sanierung der Bestandsgebäude ein Container-Dorf benötigt werde.
- GR Hoffmann erkundigt sich nach den Kosten für einen Schulneubau, wie in Variante 3 dargestellt. Frau Strumberger erläutert, dass bei einem vergleichbaren Neubau einer 3-geschossigen Schule die Kosten auf ca. 10 Millionen € netto geschätzt wurden (ohne Abbruchkosten, ohne Freianlagen, inkl. Nebenkosten).
- GR Hoffmann begrüßt Variante 3/Neubau. Aus seiner Sicht wäre ein Neubau trotz höherer Kosten, dennoch wirtschaftlicher.
- GR Dr. Weber weist darauf hin, dass eine Sanierung stets CO₂-freundlicher sei, als ein Neubau.
- GR Euchenhofer plädiert dafür, zunächst eine grobe Kostenschätzung sowie den Raumbedarf abzuwarten, ehe Entscheidungen getroffen werden. Dem schließt sich GR Schieche an. Er fordert zudem eine Kostenschätzung hinsichtlich einer möglichen Sanierung.
- Die Verwaltung wird beauftragt, alle entsprechenden Grundlagen aufzubereiten.
- BM Funk gibt an, Kontakt zu einem Büro zur Erstellung der Schulbedarfsplanung aufzunehmen.
- Herr Korff stellt fest, dass sich die Kosten für eine Sanierung sicherlich weit über 1 Millionen € belaufen werden.

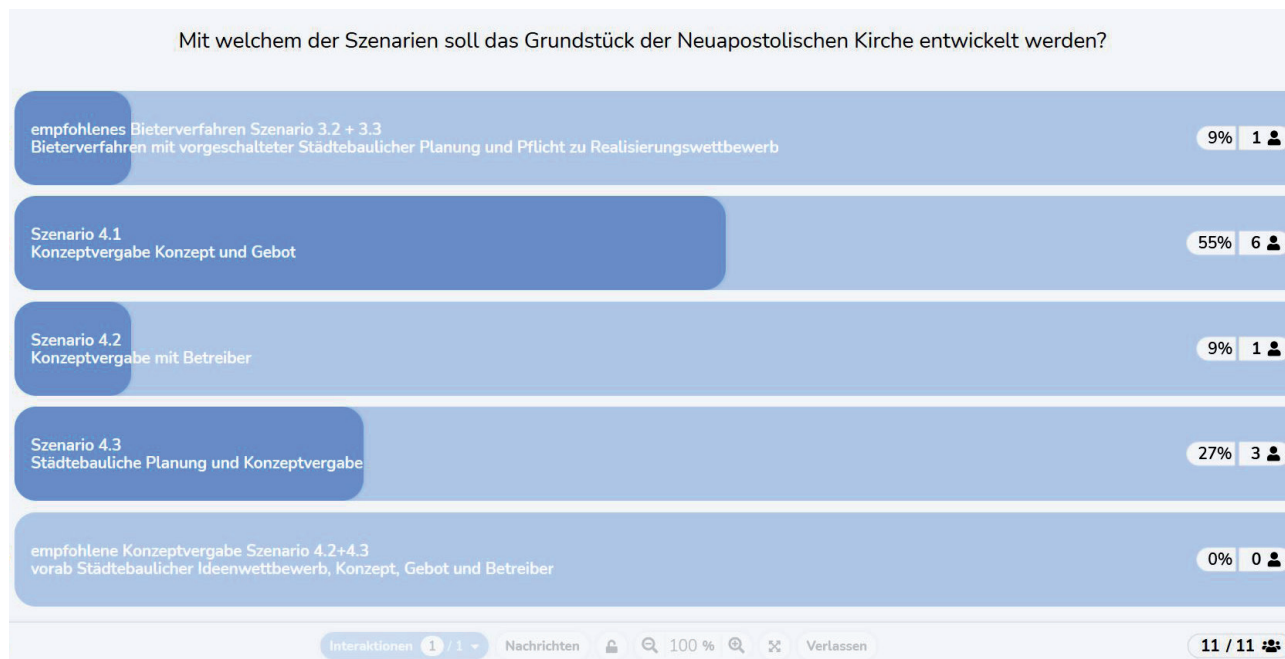
2.4 Aussprache und Diskussion

- GR Schnirzer betont, den Fokus auf das Schulareal zu legen, gefolgt von der Neuapostolischen Kirche und anschließend den Grundstücken in der Bachstraße 1 und 3.
- BM Funk schließt sich GR Schnirzer an. Zunächst solle hierzu eine Schulbedarfsplanung erstellt werden.
- GR Maschler regt an, Projekte wenn möglich parallel laufen zu lassen. Die Verwaltung solle hierzu externe Fachbüros heranziehen, da die Entwicklung der Neuapostolischen Kirche die Entwicklung des Schulareals mit finanzieren könne.
- Das Gremium regt an, eine Gesamtübersicht aller Großprojekte mit Zeitplan durch die Verwaltung erstellen zu lassen. Insbesondere in Bezug auf die Entwicklung des Schulareals eigne sich eine Rückwärtsterminierung, so GR Euchenhofer.
- BM Funk bedankt sich bei den Mitgliedern des Gemeinderates sowie dem Büro schreiberplan und schließt die Klausurtagung.

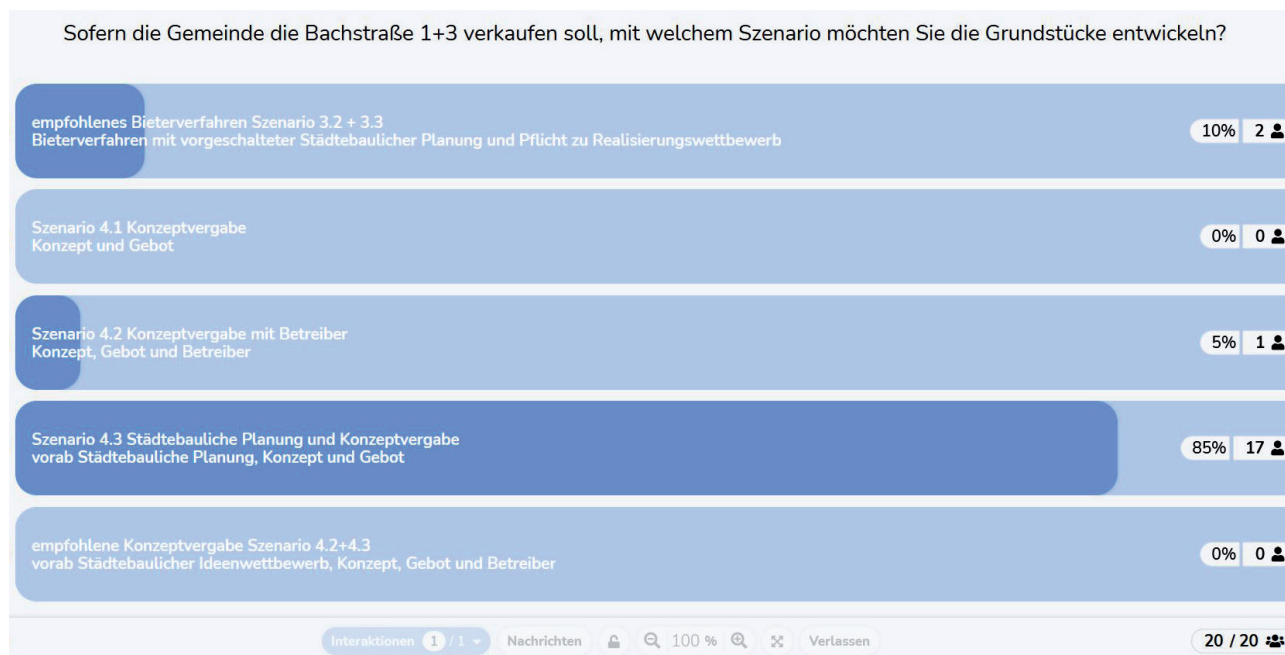
schreiberplan,
08.11.2021

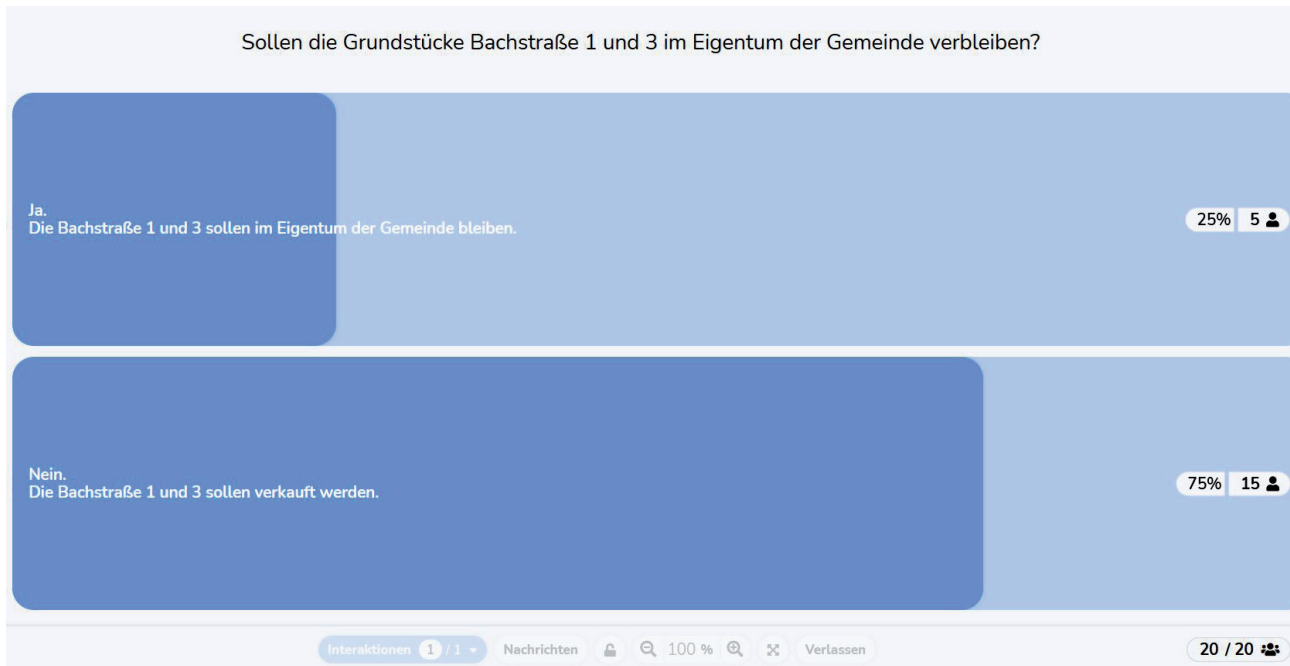
3. ERGEBNIS TREND-UMFRAGEN

3.1 Neuapostolische Kirche



3.2 Bachstraße 1 und 3





3.3 Schulareal





