

Planungsstand Hauptstraße 7 („H7“)

Zwischenbericht zum Bürgerbeteiligungsprozess B 4.o / ISEK

Das vorliegende Dokument beschreibt mögliche Nutzungen des Anwesens und das Vorgehen zu deren Entwicklung.



Gefördert von

Bayerisches Staatsministerium des
Innern, für Bau und Verkehr



WF, HR
01.12.2016 / V 1.3



Herausgeber:

**Gemeinde Bubenreuth,
Birkenallee 51, 91088 Bubenreuth**

Bubenreuth, im September 2016

Inhaltsverzeichnis

Einleitung.....	4
1. Entwicklungspolitische und historische Bedeutung.....	5
a) Entwicklungspolitische Bedeutung für die Ortsentwicklung	5
b) Historische Bedeutung	9
2. Mögliche Nutzungen.....	12
a) Nutzung als (sozialer) Wohnraum	13
b) Nutzung als Wohnraum für Flüchtlinge	13
c) Öffentliche Nutzung für eine Kindertagesstätte	13
d) Öffentliche Nutzung für ein Museum	14
e) Gewerbliche Nutzung durch Musikinstrumentenhersteller und Sonstige.....	15
f) Öffentliche Nutzung für die Gemeindebücherei.....	15
g) Kombinierte öffentliche Nutzung Museum und Bücherei	16
h) Öffentliche Nutzung als (integrativer) Bürgertreff.....	16
3. Rahmenbedingungen und Restriktionen.....	18
a) Planungsrechtliche Vorgaben.....	18
b) Bauliche Gegebenheiten	20
c) Vorgaben des Denkmalschutzes	20
d) Förderrechtlicher Rahmen	21
e) Verträgliche Nutzungen und Nutzungskonflikte	23
4. Nachhaltigkeit – Generationenverantwortlichkeit	24
a) Ökologie und H7	25
b) Ökonomie und H7	27
c) Soziales und H7	28
5. Umsetzungsprozess	29
a) Modernisierungsgutachten, 1. Stufe: Erstellen von Nutzungsmodellen	29
b) Entscheidung des Gemeinderats über das zu realisierende Objekt	29
c) Modernisierungsgutachten, 2. Stufe: Vorplanung des Objekts	29
d) Weitere Planungs- und Bauaufträge	29
6. Zeitplan.....	30
7. Kosten- und Finanzierungsplan	30
Zusammenfassung und Abgleich mit Bürgerwünschen	30
Literatur.....	31

Einleitung

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung im Projekt Bubenreuth B 4.o / ISEK haben sich die Bürgerinnen und Bürger in Bürgerforen und Bürgerwerkstätten neben den Freiflächen „Hoffeld“ und „Posteläcker (Die Mitte)“ auf Grund externer Anstöße auch mit der Entwicklung des alten Ortskerns und in diesem Zusammenhang auch mit dem Anwesen Hauptstraße 7, einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, auseinandergesetzt.



Abbildung 1: Anwesen Hauptstraße 7

Das markante Anwesen, das mit seinem aus Sandsteinquadern errichteten Wohnhaus von 1881 und großen Stall- und Scheunengebäuden eine beeindruckende Baumasse aufweist, zeichnet sich durch seine zentrale Lage im alten Ortskern aus. Im rückwärtigen, der Hauptstraße abgewandten Bereich verfügt es zum Wiesenweg hin über eine größere freie Fläche. Nachdem es aus verschiedenen Gründen lange Zeit zum Verkauf stand, sollte es schließlich an einen Bauträger veräußert werden, der die Bestandsgebäude bis auf das denkmalgeschützte Wohnhaus abgebrochen und das Areal völlig neu geordnet und bebaut hätte. Das Wohnhaus wäre somit aus seinem baulichen Zusammenhang gerissen und in einen neuen, letztlich belanglosen Kontext von modernen Wohngebäuden gestellt worden. Dies hat im Gemeinderat im Rahmen des Ortsentwicklungsprozesses eine intensive Diskussion hervorgerufen, die dann zu einem mehrheitlichen Votum darüber geführt hat, dass die Gemeinde das Anwesen in Gänze erwirbt. Kaufpreis und die sonstigen Konditionen des Erwerbs sind zwischen dem bisherigen Eigentümer und der Gemeinde verabredet – den Beschluss, der den Bürgermeister beauftragt, den vereinbarten Kauf notariell abzuwickeln, hat der Gemeinderat am 26.07.2016 gefasst.

Das vorliegende Dokument fasst den aktuellen Diskussionsstand über die dem Objekt zugedachte Zukunft zusammen. Es beschreibt den ortsentwicklungspolitischen und historischen Hintergrund, zeigt Nutzungsoptionen auf und versucht, die wirtschaftlichen und finanziellen Lösungen zu objektivieren.

1. Entwicklungspolitische und historische Bedeutung

a) Entwicklungspolitische Bedeutung für die Ortsentwicklung

Im Zusammenhang mit dem geförderten Projekt Bubenreuth 4.0 – Entwurfsphase¹ hat der Gemeinderat in seinem Leitbild² zu den Themenfeldern „Leben“ und „Wohnen“ u. a. festgelegt

Bubenreuth ...

... erhält und steigert die Attraktivität des Ortes durch Schule, Kinderbetreuungs- und Freizeiteinrichtungen, Gesundheitswesen, Handel und Gewerbe

... unterstützt den Geschosswohnungsbau mit multifunktionalem, altersgerechtem Miet- und Eigentumswohnraum.

Diesen Kernsätzen folgend hat der Gemeinderat sich in zahlreichen Sitzungen und Klausuren auch mit dem Projekt Hauptstraße 7 (H7) auseinandergesetzt.

Die vorläufigen Ergebnisse des Bürgerbeteiligungsprozesses und des darin eingebetteten „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts“ (ISEK) hat der Gemeinderat in einer Klausurtagung vom 28.11.2015³ aufgegriffen und sich anhand von Szenarien mit der weiteren Ortsentwicklung auseinandergesetzt. In den Dokumenten „Planungsstand Hoffeld“⁴ und „Planungsstand Posteläcker“⁵ ist der aktuelle Diskussionsstand festgehalten.

Das Szenario für die Posteläcker folgt der Idee einer polyzentralen Ausrichtung der Ortsentwicklung. Neben der ausdrücklichen Stärkung der bestehenden Ortskerne erfolgt eine voraussichtlich „blockweise“ Entwicklung im Bereich Posteläcker/Mitte und Grünflächenverbindung mit dem Ziel, eine „organisch gewachsene sinnvolle Ergänzung der beiden Ortsteile Nord („Alter Ort“) und Süd (Geigenbauersiedlung)“ zu ermöglichen. Damit soll eine zusätzliche Stärkung der Verbindungswirkung über Infrastrukturmaßnahmen (Fuß- und Radwege, Grünflächen, Busverkehr etc.) unterstützt werden.

Insbesondere im Kontext der mehrheitlichen Beschlussfassung zur Entwicklung der Posteläcker wurde Folgendes, das Anwesen Hauptstraße 7 betreffend, festgelegt:

- Die historisch gewachsenen beiden Ortskerne (Bubenreuth Nord und Süd) werden mit Einsatz von Städtebaufördermitteln gestärkt. Damit verbunden ist die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm, insbesondere mit dem Erwerb und der Sanierung des Anwesens Hauptstraße 7. Dort sollen Gemeinbedarfsnutzungen wie Bücherei, Museum „Bubenreutheum“, ein Mehrzweckraum sowie „Soziales Wohnen“ (auch für Flüchtlinge) etabliert werden („polyzentrale Entwicklung“).
- Keine Verlagerung des Rathauses und sonstiger öffentlicher Einrichtungen auf die Posteläcker. Die für das existierende Rathaus in der Birkenallee eingeleiteten Umbaumaßnahmen sowie der für Szenario 2 für die Posteläcker angedachte Planungshorizont schließen einen Neubau im Entwicklungsgebiet auf absehbare Zeit aus. Aktueller Planungsstand ist, dass Einrichtungen der Gemeinde (z. B. Bibliothek, Museum) in das denkmalgeschützte Objekt Hauptstraße 7 (H7) mittelfristig ausgelagert werden.

¹ http://www.ew-bubenreuth.de/2014-12-11_B4o_V-0-5-1_Master_HR.pdf

² <http://www.bubenreuth.de/index.php?id=0,104>

³ /1/ Niederschrift der Gemeinderatsklausur vom 28.11.2015

⁴ <http://www.bubenreuth.de/index.php?id=1556,103&suche=>

⁵ <http://www.bubenreuth.de/index.php?id=1556,103&suche=>

Ein möglicher Kauf des Anwesens beschäftigte den Gemeinderat bereits seit Januar 2015. Bereits im März 2015 hat die Gemeinde eine Bebauungskonzeption⁶ erstellen lassen. Neben dem Erhalt des denkmalgeschützten Wohnhauses wird die Scheune ebenfalls in Wohneinheiten umgewandelt. Die rückwärtige Freifläche folgt der Bebauungsform Doppelhaushälfte, entsprechend der Kette der Doppelhaushälften im Wiesenweg. Der vorhandene Grüngürtel bleibt erhalten.

Anfang Juli 2015 hatten sich neue Aspekte dadurch ergeben, dass von der Regierung von Mittelfranken nach einer Begehung des Objekts im Zuge des B 4.o/ISEK-Prozesses in Aussicht gestellt wurde, es in die Städtebauförderung aufzunehmen, sollte es einer Nutzung als öffentliche Einrichtung zugeführt werden können und so eine städtebaulich gewünschte Stärkung der Funktion des Alt-Ortes bewirken. Im Dezember 2015 schließlich billigte der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung die dafür erforderliche sogenannte „Bedarfsmitteilung“ mit der Maßnahme H7 als wesentlichem Bestandteil.⁷

In der Bauausschusssitzung im September 2015⁸ wurde der Antrag eines Bauträgers auf Vorbescheid zur Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 20, Hauptstraße 7/Wiesenweg wegen der umfangreichen zu prüfenden und abzuklärenden Einzelpunkte zurückgestellt.

Der folgende Auszug aus der Flurkarte zeigt die Lage der vorhandenen Bausubstanz des Anwesens sowie die nicht unproblematische Verkehrssituation und alle für entsprechende Nutzungsformate zu betrachtenden Nachbarschaften.

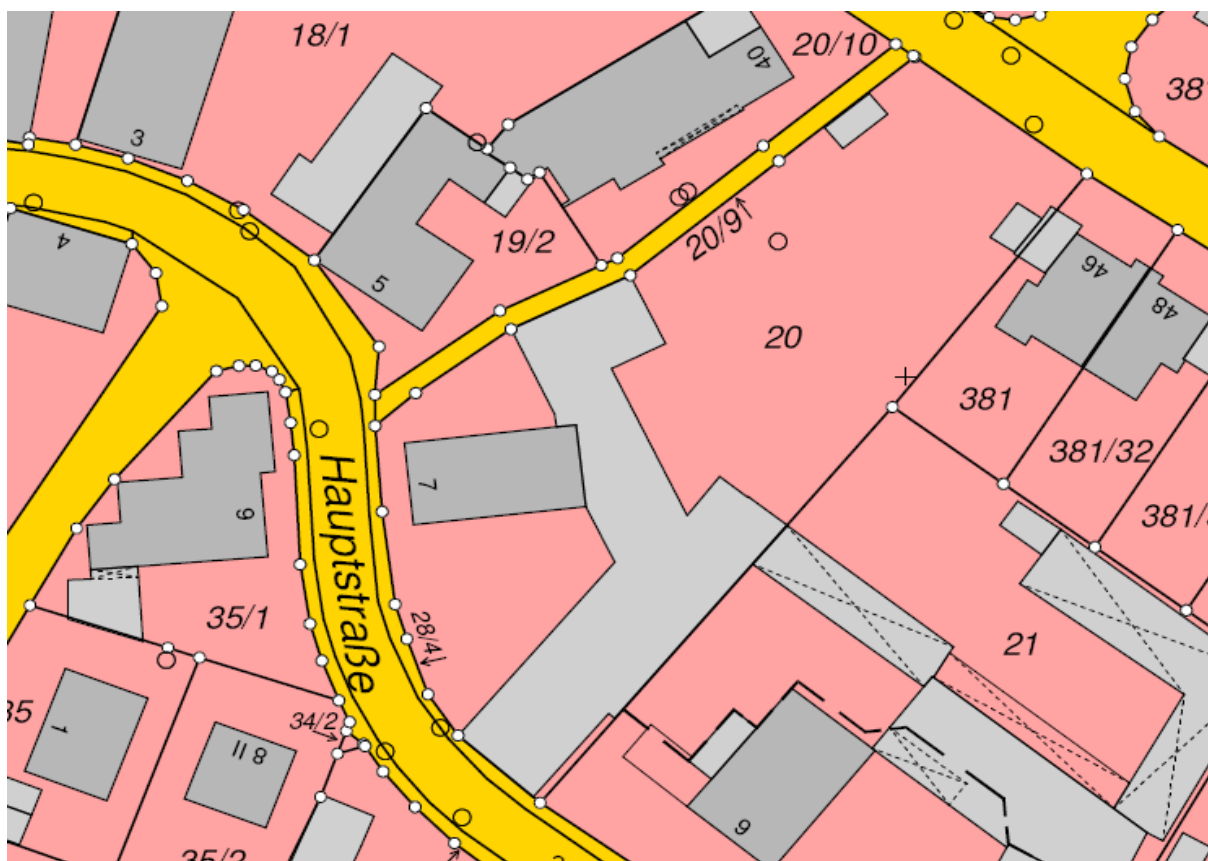


Abbildung 2: Auszug aus der Flurkarte

⁶ /2/ Bebauungskonzeption Architekturbüro Reichert

⁷ /3/ TOP 103 der Gemeinderatssitzung vom 15.12.2015

⁸ /4/ TOP 4 der Bauausschusssitzung vom 22.9.2015

Betrachtet man den im folgenden Bild dargestellten Auszug aus der Städtebaulichen Bestandsaufnahme⁹ B 4.o/ISEK so wird deutlich, welche Entwicklungspotentiale sich bei einer polyzentralen Ausrichtung ergeben, die durch die Bereitstellung öffentlicher Strukturmaßnahmen flankiert werden müssen. Der bereits oben zitierte Beschluss des Gemeinderats zeigt, dass dieser sich mehrheitlich der perspektivischen Entwicklungsstrategie für Bubenreuth bewusst ist.

Der schwarz umrandete Bereich markiert den alten Ortskern. Die rot markierten Areale haben historisch bedeutsame ortsbildprägende Baustruktur mit teilweise Ensemblefunktion. Das Anwesen H 7 zählt zu diesen Arealen.

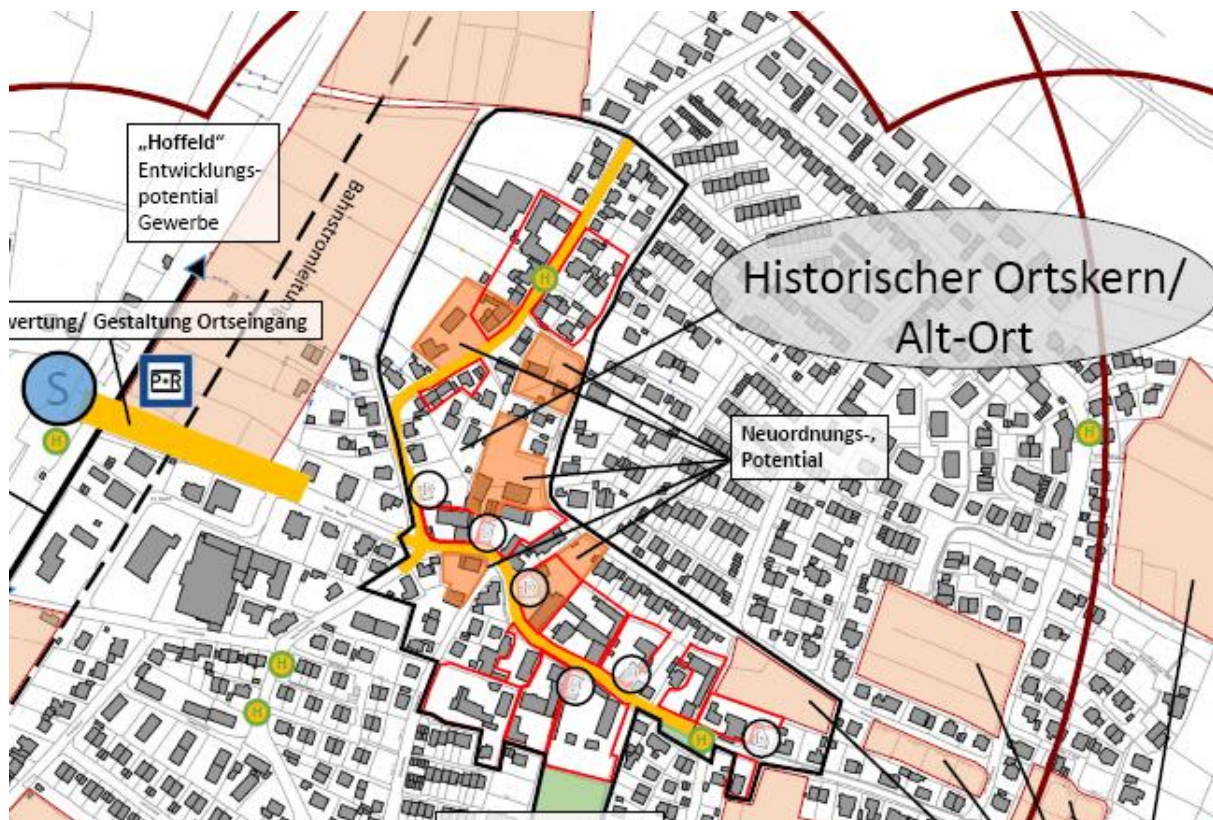


Abbildung 3: Auszug aus B 4.o-ISEK, Städtebauliche Bestandsaufnahme Bubenreuth-Nord¹⁰

Bereits im dritten Bürgerforum¹¹ (November 2014) wurden studentische Entwürfe zur Entwicklung des alten Ortskerns, insbesondere des Anwesens Hauptstraße 7, gezeigt und mit den Bürgern diskutiert. Im Sommersemester 2014 haben die Studierenden Nicole Fromm und Stephanie Kern im Rahmen des Masterstudiengangs der Technischen Hochschule Nürnberg, Fakultät Architektur, den Entwurf Hauptstraße 7¹² erarbeitet. Der Entwurf (siehe Abb. 4, S. 8) berücksichtigt weder wirtschaftliche noch baurechtliche Gegebenheiten und verstand sich als Denkmodell für die Nutzung vorhandener Bausubstanz und Möglichkeiten der Nachverdichtung.

⁹ /5/ Auszug aus ISEK Bubenreuth Plan 2

¹⁰ /5/ ISEK Bubenreuth Plan 2 Potentiale-V1

¹¹ http://www.ew-bubenreuth.de/html/3_buergerforum.html

¹² http://www.ew-bubenreuth.de/html/alter_ortsteil.html



Abbildung 4: Studentischer Entwurf Anwesen Hauptstraße 7



Abbildung 5: Grüngürtel

Der studentische Entwurf zeichnet sich durch folgende Kernmerkmale aus:

- Das existierende Ensemble wird erhalten und neuen Nutzungsformen zugeführt.
- Die Erweiterungsbauten folgen der Kontur des existierenden Anwesens.
- Alte erhaltenswerte Strukturen werden mit modernen Architekturen kombiniert.
- Der Grüngürtel mit altem Eichenbestand zwischen den ehemaligen bäuerlichen Anwesen an der Hauptstraße und den gereihten Doppelhaushälften am Wiesenweg wird aufgegriffen und mit einem Gebäude zum Abschluss gebracht.

b) Historische Bedeutung

Bubenreuth zeichnet sich durch zahlreiche denkmalgeschützte Anwesen und schutzwürdige Ensembles aus. Neben den Objekten im Süden von Bubenreuth „Die Geigenbauersiedlung“ und „Der Eichenplatz mit Denkmälern und Baumbestand“ konzentrieren sich insbesondere im alten Ortskern zahlreiche Denkmäler. Das folgende Bild zeigt die geografische Lage der Objekte.

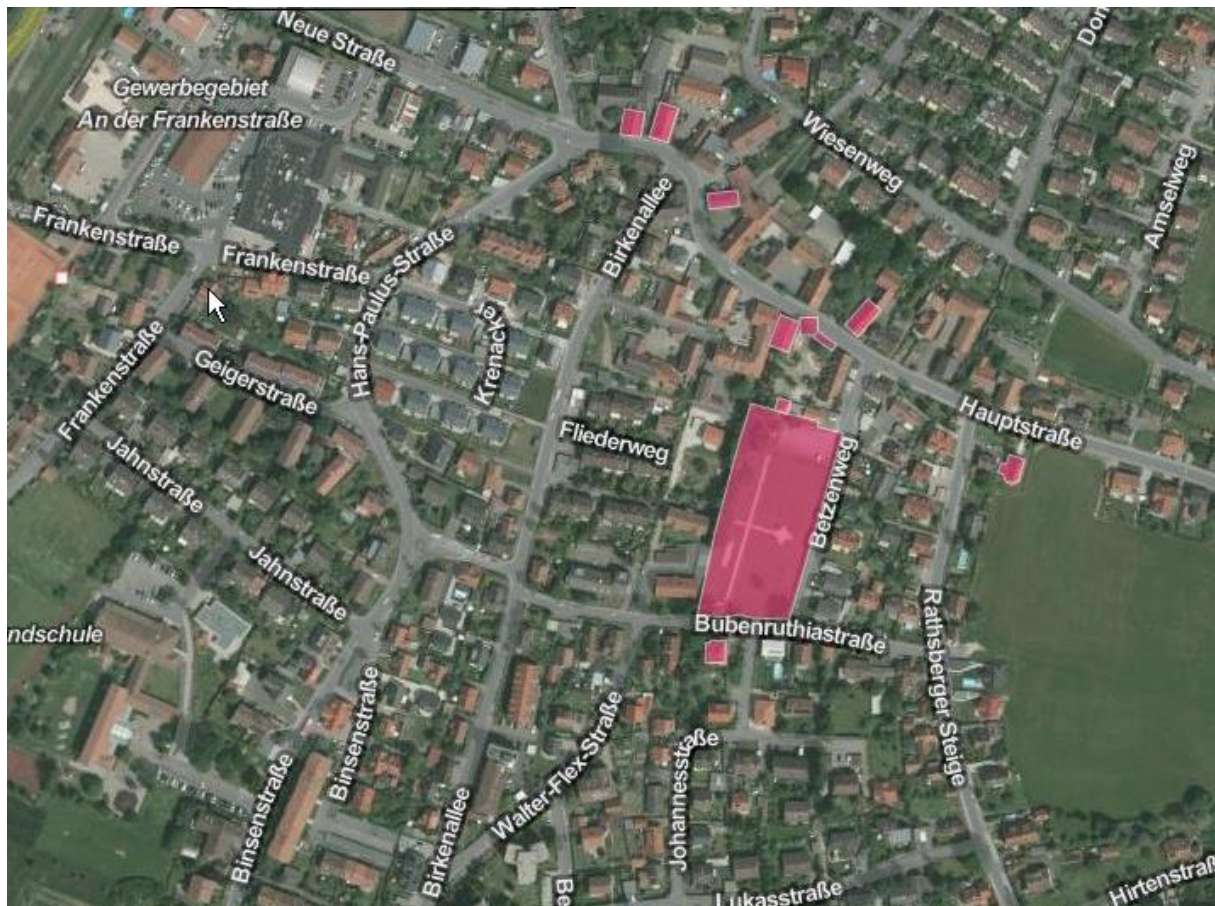


Abbildung 6: Denkmäler Bubenreuth-Nord¹³

Die exponierte Lage des Anwesens Hauptstraße 7 sowie die Liste der Denkmäler machen die Bedeutung des Objekts im Kontext eines historischen Ortskerns deutlich. Zahlreiche Objekte in der Hauptstraße, denkmalgeschützt oder nicht, wurden in den letzten Jahrzehnten restauriert und renoviert, und dies insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Ensembleschutzes. Dies gilt insbesondere für die denkmalgeschützten Anwesen Hauptstraße 1, 3, 11 und 14. Auch die Eigentümer weiterer nicht denkmalgeschützter Anwesen an der Hauptstraße haben bei dem Erhalt ihrer Häuser den Gedanken des Ensembleschutzes umgesetzt. Die Eigentümer waren und sind mehrheitlich dem Gedanken gefolgt, dass nicht nur das in der Regel geschützte Wohnhaus, sondern die Gesamtanlage den Charakter des „Alten Ortskerns“ stützen.

¹³ /6/ Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas

Bubenruthiastraße 8	Wohnhaus	Zweigeschossiger Landhausbau in reduziert-historisierenden Formen, 1912
Hauptstraße 1	Bauernhaus	Zweigeschossiger giebelständiger Sandsteinquaderbau mit Satteldach, bezeichnet „1882“
Hauptstraße 3	Wohnstallhaus	Zweigeschossiger Sandsteinquaderbau mit Walmdach und Eckpilastern, 1765
Hauptstraße 7	Bauernhaus	Zweigeschossiger giebelständiger Sandsteinquaderbau mit Satteldach, bezeichnet „1888“
Hauptstraße 11	Wohnstallhaus	Eingeschossiger giebelständiger Sandsteinquaderbau, bezeichnet „1840“
Hauptstraße 14, Betzenweg 2	Gasthaus zur Bubenruthia	<p>Zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Sandsteingliederung, 18. Jahrhundert</p> <p>Salettla, freistehender, eingeschossiger Mansard-Walmdachbau, 18. Jahrhundert</p> <p>Nebengebäude, Fechtboden der Studentenverbindung Bubenruthia, Eingeschossiger Sandsteinquaderbau mit Satteldach, 18. Jahrhundert</p> <p>Einfriedung, Sandsteinquadermauer mit Torpfosten, vermutlich gleichzeitig</p> <p>Freigelände, gegen Bubenruthiastraße, dort axial begrenzt durch spätbarocke Torpfeiler</p>
Hauptstraße 24	Katholische Kirche St. Joseph	Saalbau mit Satteldach und kräftigem Dachreiter mit Zwiebelaufsatz, barockisierender Heimatstil, nach Plänen von Joseph Keller, 1925

Abbildung 7: Liste der Denkmäler Bubenreuth, Alter Ort¹⁴¹⁴ BayernAtlas

Das „Gütlein“ an der Hauptstraße, alte Hausnummer 13 (jetzt Hauptstraße 7), wurde zum ersten Male 1580 erwähnt, damals im Besitz von Veit Pauerschmidt. Nach zahlreichen Besitzerwechseln und Zerstörungen kam das Gebäude 1798 in den Besitz der Familie Schmitt. Aus dem Jahre 1811 wurde das Gut wie folgt beschrieben: Das Wohnhaus ist „zweigädig von Steinen“ erbaut, dazu Stallungen und Scheune, Backofen und Holzschupfe. 1888 wurde das Wohnhaus neu erbaut. Im Giebel des stattlichen Sandsteingebäudes befindet sich ein Baujahrstein mit den Initialen „18 JS 81“ (Johann Schmidt).¹⁵



Abbildung 8: Historisches Wohnhaus vom Innenhof aus

Die aus Sichtziegelsteinen erbaute eingeschossige Scheune mit Satteldach dürfte nach Einschätzung des Landesamts für Denkmalpflege (BLfD) unter Verwendung eines wesentlich kleineren Vorgängerbauwerks Ende des 19. Jahrhunderts errichtet worden sein. In den folgenden Jahren wurde die Scheune zweimal nach rückwärts verlängert, auch kam es bis in die jüngere Zeit hinein zu mehrfachen, im Einzelnen nur schwer datierbaren Um- und Einbauten im Inneren. Aufgrund dieser Eingriffe ist das bauzeitliche Erscheinungsbild der Scheune, das vermutlich auf das des Wohnhauses abgestimmt war, weder im Äußeren noch im Inneren mehr erkennbar. Die Scheune wird daher nicht als Denkmal betrachtet, auch wenn ihr durchaus ortsbildprägende Bedeutung zukommt.¹⁶

Der Verbindungsbau zwischen Wohnhaus und Scheune sowie – in dessen Verlängerung – der Anbau an der Nordost-Ecke des Wohnhauses sind zu einem späteren Zeitpunkt errichtet worden und (deshalb) aus der Sicht des Denkmalschutzes nicht schützenswert. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass beide Gebäudeteile nach dem Zweiten Weltkrieg für eine Zeitlang Instrumentenmachern als Wohn- und Arbeitsstätte gedient haben.

¹⁵ /7/ „Die Geschichte des Dorfes Bubenreuth“, S. 68/69; dort wird die Errichtung des Hauses wohl irrtümlich auf 1881 datiert, ebenso wird der Familienname des Erbauers sowohl mit „Schmitt“ als auch mit „Schmidt“ angegeben, wobei letztere Schreibweise nachweislich zutreffend ist.

¹⁶ E-Mail des BLfD, Herr Dr. Gattinger, an das LRA ERH, Herrn Fröhlich, vom 11.06.2015

2. Mögliche Nutzungen

In der Diskussion um den Erwerb und die weiteren Nutzungen des Anwesens wurden und werden im Rahmen des Ortsentwicklungsprozesses in der Öffentlichkeit und im Gemeinderat verschiedene Möglichkeiten erörtert, die unterschiedliche politische und wirtschaftliche Auffassungen verkörpern. Schon in der Frage des Erwerbs des Anwesens – vollständig, teilweise oder überhaupt nicht – bestand innerhalb des Gemeinderats zunächst kein Konsens. Kooperationsmodelle, das Anwesen zusammen mit Dritten zu erwerben (darunter auch kommunale Wohnungsbauunternehmen und sonstige Bauträger), um es dann verschiedenen, aber aufeinander abzustimmenden Nutzungen zuzuführen, haben sich aus bauplanungsrechtlichen Gründen (siehe Nr. 3 a, S. 18) sowie wegen absehbarer Nutzungskonflikte (Nr. 3 e, S. 23) und konkurrierenden Platzbedarfs – insbesondere um den Innenhof und den Gebäudeabstand Neubau/Bestand – als nicht realisierbar erwiesen.

Zwischenzeitlich hat der Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen, das gesamte Anwesen zu bestimmten Konditionen zu erwerben; der darüber abzuschließende Notarvertrag wird gerade vorbereitet.¹⁷

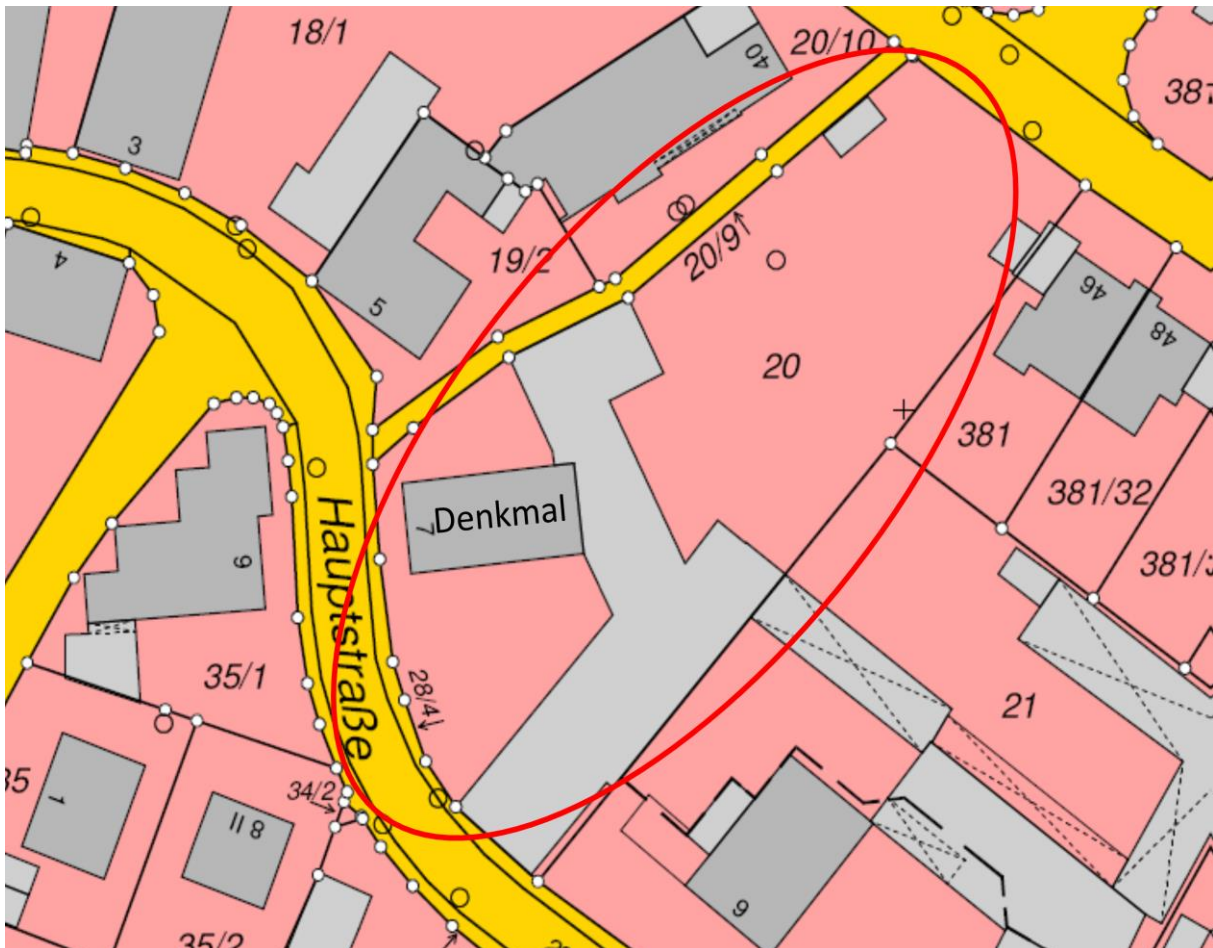


Abbildung 9: Gesamtanwesen H7

¹⁷ Die Tatsache als solche, dass der Gemeinderat den Kauf des (gesamten) Anwesens beschlossen hat, kann hier aus der nichtöffentlichen Sitzung berichtet werden, da weder die Konditionen des Erwerbs, insbesondere der vereinbarte Kaufpreis, noch der Verkäufer genannt werden, insoweit also keine Rücksichten auf berechnete Ansprüche Einzelner im Sinne des Art. 52 Abs. 2 der Gemeindeordnung entgegenstehen.

Nachfolgend sollen die in Erwägung gezogenen Nutzungen dargestellt und ihre Realisierungsmöglichkeiten betrachtet und das Für und Wider einzelner Nutzungen und deren Priorisierungen sowie die Fragen einer mit der Finanzkraft der Gemeinde in Einklang stehenden Finanzierung dokumentiert werden. Damit soll dem Gemeinderat eine Entscheidungshilfe an die Hand gegeben werden, die der Entwicklung Bubenreuths als einem mittel- und langfristig prosperierenden Ort gerecht wird.

a) Nutzung als (sozialer) Wohnraum

Der gesamte bestehende Gebäudekomplex und der rückwärtige unbebaute Grundstücksteil könnten zum Wohnen Verwendung finden. Vorschläge zum Umbau und zur Erweiterung der Scheune sowie zur Bebauung des rückwärtigen freien Grundstücks liegen sowohl von der Technischen Hochschule Nürnberg als auch von Bauträgern – darunter auch öffentliche kommunale Wohnungsbauunternehmen – vor. Ein in Frage kommender „sozialer Wohnungsbau“ ist für Bauträger wirtschaftlich allerdings nur dann realisierbar, wenn ausschließlich neue Gebäude mit drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von möglichst über 1,0 verwirklicht werden können, was aus bauplanungsrechtlichen Gründen wohl nicht möglich ist (siehe dazu nachfolgend die Ausführungen zu den bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen, Nr. 3 a, S. 18); die zunächst stark interessierte und in die Planungen eingebundene GEWOBAU Erlangen hat sich aus diesen Gründen von dem Projekt verabschiedet.

b) Nutzung als Wohnraum für Flüchtlinge

Eine relativ kurzfristig und kostengünstig zu realisierende Nutzung als Wohnraum für Flüchtlinge ist ebenfalls denkbar, allerdings nur, soweit dazu keine größeren Umbauten erfolgen müssen – demnach nur im vorhandenen Wohnhaus und im Obergeschoss des Verbindungsbaus, nicht dagegen im Bereich der Scheune und im Erdgeschoss des Verbindungsbaus. Dass die Realisierung für den genannten Zweck kurzfristig und kostengünstig erfolgen muss, hat förderrechtliche Gründe, wie nachfolgend unter Nr. 3 d (S. 21) ausgeführt wird.

c) Öffentliche Nutzung für eine Kindertagesstätte

Momentan besteht kein Bedarf nach weiteren Kindertagesstätten. Es ist aber erklärter Wille der Bürgerschaft und des Gemeinderats, dass das Gebiet Posteläcker demnächst entwickelt wird, wodurch sich – innerhalb der nächsten fünf bis zehn Jahre – zusätzlicher und dann anhaltender Bedarf ergibt. Dieser kann im Krippen- und Hortbereich mit der vorhandenen Kapazität wohl gerade noch gedeckt werden, ausgeschlossen ist dies aber auf jeden Fall für den Bereich der Kindergärten, die bereits heute vollständig ausgelastet sind.

Der Standort wäre für einen Kindergarten sehr gut geeignet: Erstmals wäre ein Kindergarten vom gesamten nördlichen Ortsteil aus fußläufig erreichbar. Ein Kindergarten an diesem Standort würde zudem den Kindergarten St. Marien entlasten, was erforderlich ist, damit dieser dann die Kinder aus dem benachbarten Bereich Posteläcker aufnehmen kann.

Denkbar wären Umnutzung und Umbau der Bestandsgebäude ebenso wie ein Neubau auf dem rückwärtigen Grundstücksteil (siehe Abbildung S. 14). Für zweigruppige/dreigruppige Kindergärten ist von folgenden Flächenansätzen auszugehen (gegebenenfalls noch näher zu untersuchen bzw. zu bestätigen): Haupt- und Nebennutzflächen: 400 m²/500 m², Außenbereichsflächen: 500 m²/750 m².

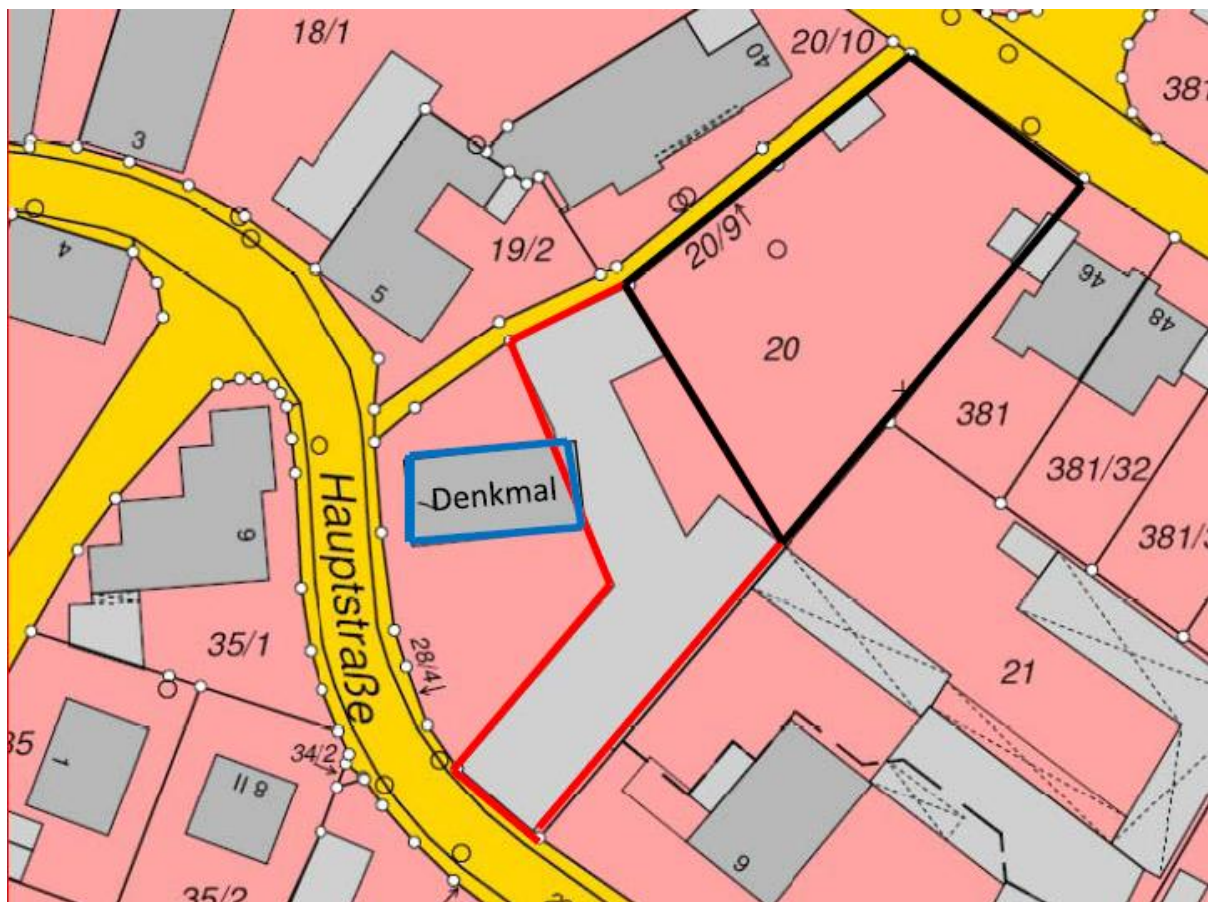


Abbildung 10: Möglicher Standort eines neuen Kindergartens; Fläche für einen Neubau schwarz umrandet

d) Öffentliche Nutzung für ein Museum

In der Vergangenheit – insbesondere in den letzten 15 Jahren – hat der Gemeinderat immer wieder betont, der Bedeutung Bubenreuths als eines von zwei Zentren des Streichinstrumentenbaus in adäquater Weise gerecht werden und dazu entweder ein Museum neu errichten oder dessen Einrichtung nach Kräften fördern zu wollen. Zuletzt hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 07.05.2013 einen Grundsatzbeschluss gefasst, wonach er die Bestrebungen des „Vereins Bubenreutheum“ zur Errichtung eines neuen Museums unterstützt.¹⁸ Vor diesem Hintergrund ist zu prüfen, ob sich das Objekt H7 für den genannten Zweck eignet.

Das vom Verein Bubenreutheum bisher grob konzipierte Museum soll seine Schwerpunkte im Hinblick auf die historische Situation von Bubenreuth in den Bereichen Musik und Integration setzen.

¹⁸ /8/ TOP 38 der Gemeinderatssitzung vom 07.05.2013

Der Verein gibt den Flächenbedarf für ein Museum mit erforderlichem Depot mit zwischen rund 440 m² („minimal“) und 1.170 m² („ideal“) an. Darin enthalten sind eine Ausstellungsfläche (250 m² min/350 m² idl), ein Depot (140 m²/200 m²) und ein Bistro-Bereich (nur in der Ideal-Lösung: 50 m² und mehr, je nach weiteren Funktionen des Bereichs, etwa Museumsshop).¹⁹

Die Beratungsstelle für die nichtstaatlichen Museen in Bayern, Herr Dr. Lohr, erachtet das Anwesen prinzipiell für geeignet, es der beschriebenen musealen Nutzung zuzuführen. Vorteilhafterweise hat die ehemalige Hofstelle überdies einen Bezug zum Instrumentenbau (siehe Nr. 1 b, S. 11).

e) Gewerbliche Nutzung durch Musikinstrumentenhersteller und Sonstige

Ausstellungsraum, Anspielraum

Die museale Nutzung könnte um einen Ausstellungsraum der Instrumentenhersteller ergänzt werden, in dem oder in einem benachbarten Raum ein Anspielen der Instrumente möglich sein sollte. Entsprechendes Interesse hat die Innung stellvertretend für die Hersteller bekundet.²⁰

Die Größe des Ausstellungsraums („Showroom“) wird vom Museumsverein mit idealerweise 100 m², die des gesonderten Anspielraums mit 25 m² angegeben.

Werkstätten, Praxisräume für Freiberufler

Als weitere Nutzung käme die Bereitstellung von Räumen für eine oder mehrere „gläserne Werkstätten“ in Betracht. Das könnten auch „Start-up-Werkstätten“ junger Instrumentenmacher sein, die sich eine Existenz aufbauen möchten. Der Platzbedarf wurde jedoch noch nicht quantifiziert und richtet sich wohl auch nach der Art des Betriebs.

Weitere Räume könnten an freiberuflich Tätige vermietet werden, etwa zur Verwendung als Praxis für medizinische oder ähnliche Zwecke.

f) Öffentliche Nutzung für die Gemeindebücherei

Die gemeindliche Bücherei ist derzeit im Untergeschoss des Rathauses nur unzureichend untergebracht. Ihr stehen dort lediglich 73 m² für den Ausstellungs- und Verbuchungsbereich zur Verfügung, wichtige Funktionsräume fehlen und die Besucher nutzen den Eingangsbereich des Rathausuntergeschosses und die Rathustoiletten mit.

Eine Verlagerung der Bücherei könnte Platz für zusätzliche und erstmals barrierefreie Büroräume im Rathaus schaffen, die sich demnach insbesondere für ein Bürgerbüro gut eignen würden. Die Leitung der Bücherei steht einem möglichen Umzug in das Objekt H7 jedoch skeptisch gegenüber und weist darauf, dass der bisherige Standort besser erreichbar in der geografischen Ortsmitte und näher an der Schule liegt – Schüler sind bisher die mit Abstand größte Nutzergruppe.

¹⁹ siehe: detaillierte Aufstellung des Vereins Bubenreutheum vom 28.07.2016

²⁰ siehe: Schreiben der Streich- und Zupfinstrumentenmacher-Innung, Herr Innungsoberrmeister Günter H. Lobe, vom 22.08.2016

Die Bücherei gibt ihren Flächenbedarf mit 150 m² bis 270 m² an²¹. Der obere Wert errechnet sich aus dem Richtwert von 30 m² pro 1.000 Medien bei derzeit in der Bücherei vorhandenen 9.000 Medien. Enthalten sind die Bereiche: Eingang, Verbuchung, Information, Zeitungen und Zeitschriften, Stöbern, die verschiedenen Ausleihbereiche (Belletristik, Sach- und Fachliteratur, Kinder- und Jugendbücher) und Verwaltungsräume (Büro- und Arbeitsraum, Sozialraum). Nicht enthalten sind Lesecafé, Veranstaltungsbereich und die Nebennutzflächen (Toiletten für Besucher, auch für mobilitätseingeschränkte, und für das Personal sowie Abstellraum)²².

Die Landesfachstelle für das öffentliche Bibliothekswesen erachtet das Erdgeschoss der Scheune prinzipiell für geeignet, es den genannten Nutzungen zuzuführen. Sie sieht den etwaig ungünstigeren Standort ausgeglichen, wenn der Bücherei deutlich mehr Platz zur Verfügung steht²³.

g) Kombinierte öffentliche Nutzung Museum und Bücherei

In den Angaben zum idealen Flächenbedarf des Museums sind über 300 m² gemeinsam mit der Bücherei zu nutzender Haupt- und Nebennutzflächen enthalten, darunter ein Raum für Sonderausstellungen (150 m²), Eingangsbereich mit Garderoben und Schließfachanlage, Foyer und Bistro. Dazu könnte ein Anbau an der Scheune als Neubau errichtet werden, der die von Bücherei und Museum gemeinsam nutzbaren Räume des Eingangsbereichs sowie des Veranstaltungs- und Bewirtungsbereichs aufnimmt.

Eine kombinierte Nutzung für beide Einrichtungen oder aber die Zusammenführung von Museum und Bücherei zu einer Einrichtung könnte Synergien und darüber hinaus auch eine gegenseitige Stärkung der beiden Funktionen bewirken. Diese Einschätzung wird übereinstimmend von der Beratungsstelle für die nichtstaatlichen Museen in Bayern und der Landesfachstelle für das öffentliche Bibliothekswesen getroffen.

h) Öffentliche Nutzung als (integrativer) Bürgertreff

Grundkonzept, multifunktionale Räume, Gastronomie

Ein Raumkonzept liegt dafür noch nicht, auch nicht ansatzweise vor. Allerdings drängt sich eine Erweiterung der oben unter Buchst. g beschriebenen kulturellen Nutzung um soziale Aspekte und einen erweiterten Gastronomiebereich geradezu auf: So sind in den Angaben zum idealen Flächenbedarf des Museums auch 350 m² multifunktional verwendbarer Bereiche enthalten (z.B. Versammlungsräume), die ausdrücklich auch von Vereinen und der Jugendmusikstätte sowie für sonstige Veranstaltungen der Gemeinde wie Empfänge, Sitzungen, Tagungen und Konzerte genutzt werden könnten.

Ein Bürgertreff sollte auch integrativ wirken. Dies wäre in einem Betriebskonzept zu berücksichtigen. In den Treff müsste zwangsläufig auch der Innenhof als Aktionsfläche einbezogen werden (siehe auch Abbildung nächste Seite).

²¹ siehe: Grobkonzept der Büchereileitung, Frau Barbara Willers, vom 02.08.2016

²² siehe: Konzept für Bibliotheken der Grundversorgung, undatiert, mit angefügtem Raumprogramm sowie sehr ausführlich und detailliert:

/9/ Handreichung zu Bau und Ausstattung Öffentlicher Bibliotheken

²³ siehe: Besuchsbericht der Landesfachstelle für das öffentliche Bibliothekswesen, datiert 04.04.2016

Bürger-Atelier, „Box“

Vorgeschlagen wurde vom Arbeitskreis Ortsentwicklung auch die Einrichtung eines „Bürger-Ateliers“. Darüber hinaus könnten mit dem Bürgertreff auch sonstige künstlerische Aspekte Berücksichtigung finden („Box“ für Werke von Jürgen Teller).

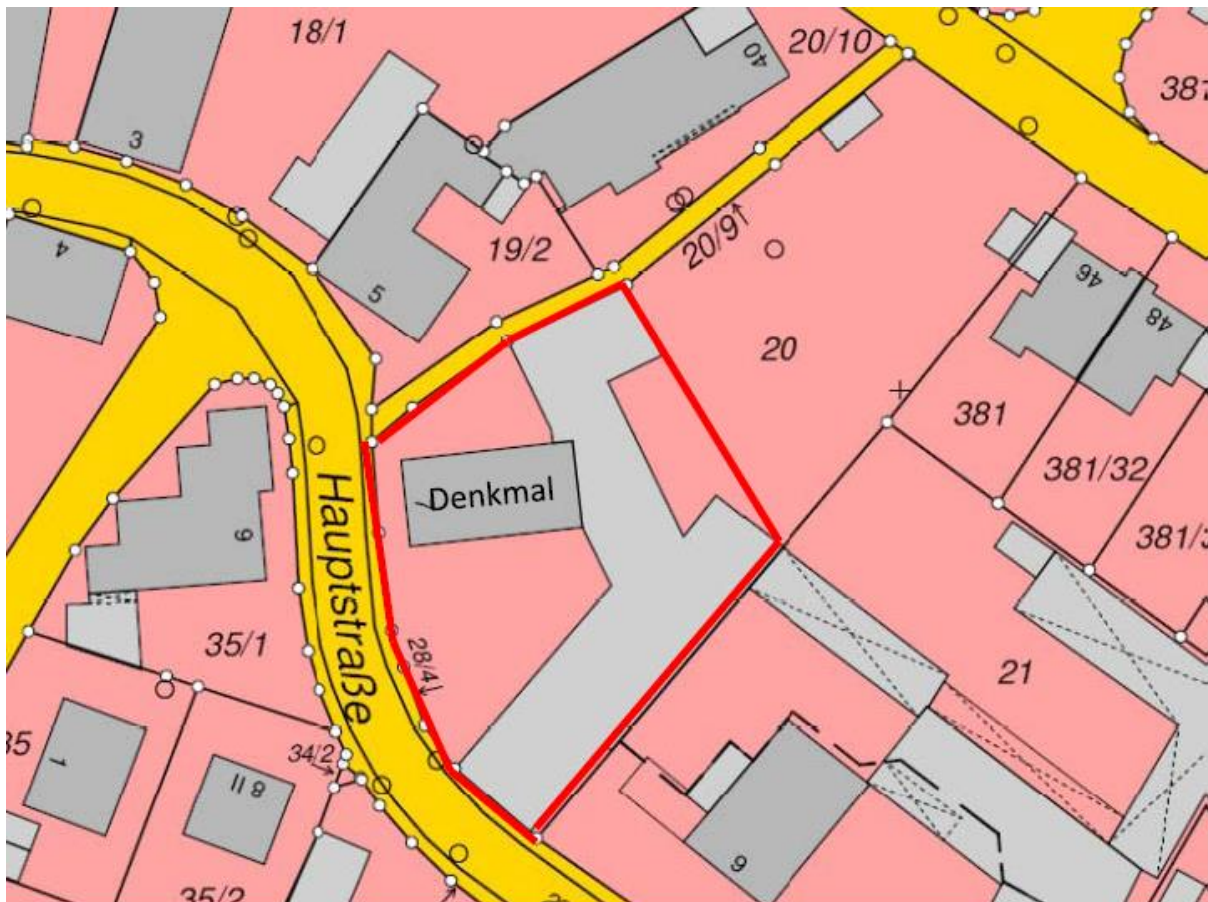


Abbildung 11: Denkbarer Nutzungsbereich für Museum, Bücherei, Bürgertreff rot umrandet

3. Rahmenbedingungen und Restriktionen

a) Planungsrechtliche Vorgaben

Eine kleinere Teilfläche des nördlichen unbebauten Grundstücksteils befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wiesenweg“ der Gemeinde Bubenreuth (siehe Abb. nächste Seite).²⁴

Der Bebauungsplan setzt das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der damals geltenden Baunutzungsverordnung von 1977 (BauNVO 1977) fest. Nach Abs. 2 dieser Vorschrift sind dort neben Wohngebäuden (Abs. 2 Nr. 1) u.a. auch „Anlagen für soziale Zwecke“ (Abs. 2 Nr. 3) zulässig, wozu insbesondere auch Kindergärten zählen.

Dem Bebauungsplan sind für den Bereich südlich des Wiesenwegs zwei Planungsgrundsätze zu entnehmen:

- Es soll dort eine einheitlich ausgerichtete, zwingend zweistöckige Bebauung erfolgen.
- Der Grünzug, der die historische Ortsgrenze zur ehemals freien Flur mit alten Eichen markiert (die auf dem Grundstück H7 allerdings fehlen), soll erhalten werden.

Diesen Grundsätzen folgend gibt der Bebauungsplan eine Baulinie fest vor (rote Linie), auf die die zum Wiesenweg hingewandte Gebäudefront zu setzen wäre. In Vollzug des Bebauungsplans wurden die bereits errichteten Doppelhäuser allerdings einheitlich um einige Meter von der Baulinie in die Tiefe der Grundstücke hinein abgerückt errichtet. Ein neues Gebäude auf dem Anwesen hätte diese neu gefundene Linie ebenfalls zu berücksichtigen. Mit der rückwärtigen Baugrenze (blaue Linie) ergibt sich ein Baufenster von rund 200 m².

Da das Grundstück für eine Doppelhausbebauung zu schmal wäre, sieht der Bebauungsplan auf dem Grundstück die Bebauung mit einem zwingend zweigeschossigen Einzelhaus vor. Der Bebauungsplan selbst setzt weder eine Grundflächenzahl (GRZ) noch eine Geschossflächenzahl (GFZ) fest. Diese ergeben sich aus der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans geltenden BauNVO 1977. Nach dieser beträgt die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,8. Bei vollständiger Ausnutzung dieser Obergrenzen lässt sich folglich innerhalb des 200 m² großen Baufensters ein Einzelhaus mit zwei Vollgeschossen und einer Gesamtgeschossfläche von 400 m² auf der Baulinie am Wiesenweg verwirklichen. Eine darüber hinausgehende Bebauung mit Neubauten ist auf dem gesamten freien Grundstück grundsätzlich nicht möglich.

Mit dem Landratsamt wurde die Frage diskutiert, ob von diesen relativ einschränkend erscheinenden planungsrechtlichen Vorgaben abgewichen werden könnte, insbesondere um auf dem Grundstück eine Nachverdichtung zu „sozialem“ Wohnungsbau zuzulassen. Konkret ins Auge gefasst war eine dreigeschossige Bebauung in bis zu zwei Baukörpern – auch außerhalb des Baufensters – mit einer GFZ von mindestens 1,0. Die hätte zahlreiche Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB) von den beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplans erfordert, die das Landratsamt, da es die Grundzüge der Planung des geltenden Bebauungsplans und nachbarliche Interessen berührt bzw. verletzt sah, nicht in Aussicht stellen konnte. Eine Änderung des Bebauungsplans mit einem (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan könnte ebenfalls wohl an dem Problem des harmonischen „Einfügens“ in die bei weitem nicht so dicht bebaute Umgebung scheitern – auch darauf hat das Landratsamt hingewiesen.

²⁴ /10/ Bebauungsplan „Wiesenweg“ der Gemeinde Bubenreuth

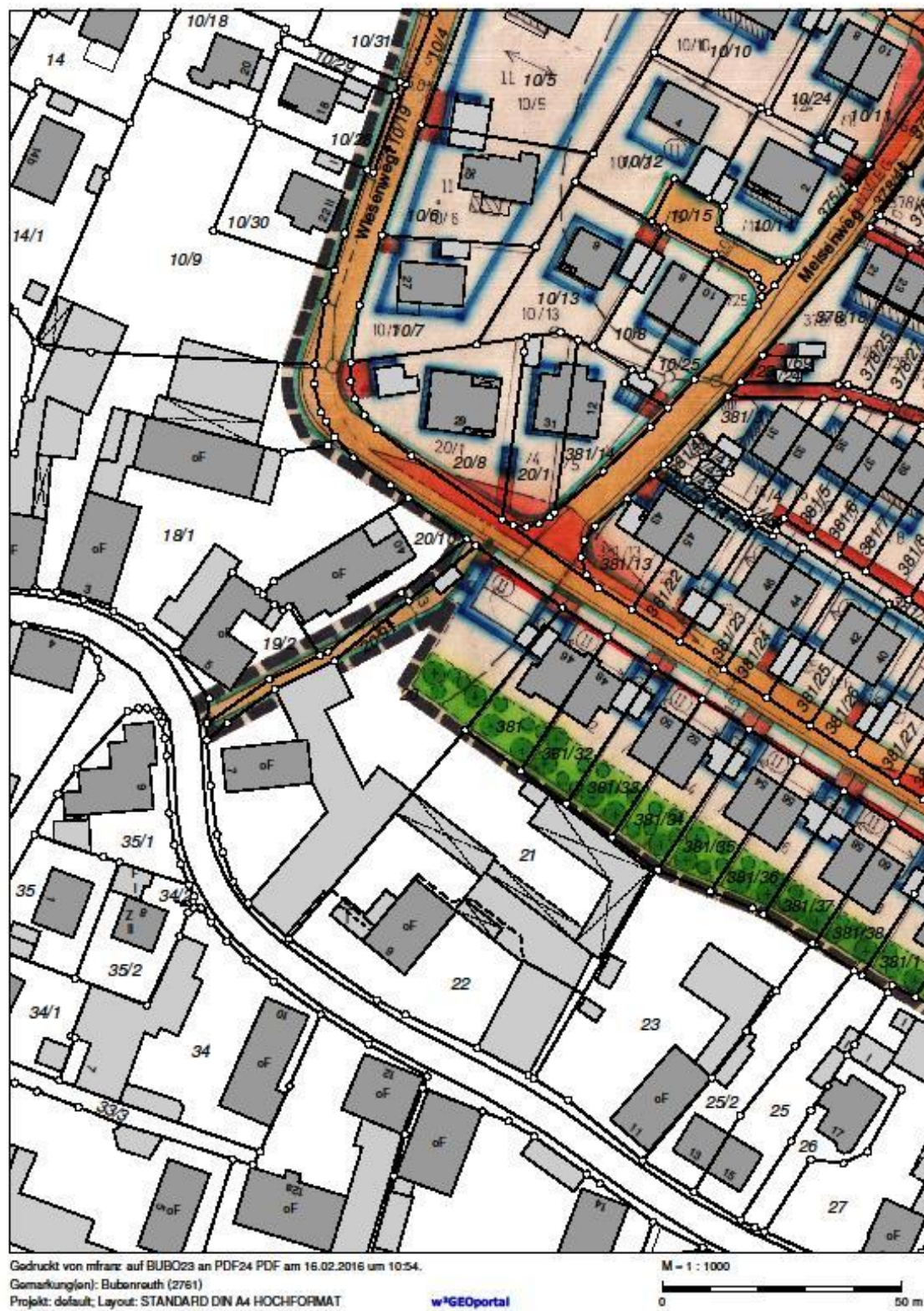


Abbildung 12: Auszug aus dem Bebauungsplan „Wiesenweg“

b) Bauliche Gegebenheiten

Das Wohnhaus hat eine Grundfläche von 160 m², die Scheune von 300 m² und der Verbindungsbau von 400 m² (ca.-Angaben) auf jedem der jeweils zwei Geschosse, berechnet nach den Außenmaßen der jeweiligen Gebäudeteile. (Nur) für das Obergeschoss des Verbindungsbaus ergeben sich Einschränkungen aufgrund der Dachschräge.

Das Grundstück ist insgesamt 2.650 m² groß, der rückwärtige unbebaute Teil umfasst 1.200 m². Die Größe des Innenhofes beträgt rund 350 m².

Auf den im Ergebnis guten Erhaltungszustand des Wohngebäudes wird unter dem nachfolgenden Punkt c) noch eingegangen. Aber auch sonst sind bisher keine nennenswerten Gebäudeschäden bekannt. Das Nähere muss dann das noch zu erstellende sogenannte „Modernisierungsgutachten“ ergeben (siehe Nr. 5 a, S. 29).



Abb. 13: Blick vom Innenhof auf die Scheune



Abb. 14: Blick vom Innenhof auf den Verbindungsbau

Dieses Gutachten wird sich auch mit der Frage befassen, ob der Verbindungsbau mit seiner beachtlichen Kubatur ganz oder teilweise fallen kann oder erhalten werden soll. Anstelle des Verbindungsbaus könnte ein Anbau an die Scheune erstellt werden, um diese gegebenenfalls besser nutzen zu können (siehe hierzu auch die Ausführungen zur Zuwendungsfähigkeit nachfolgend unter Buchst. d).

c) Vorgaben des Denkmalschutzes

Das Wohngebäude des Anwesens ist in die Denkmalliste eingetragen. Im Vorfeld eines Verkaufs hat der bisherige Eigentümer das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (LafD) um eine Stellungnahme gebeten, das sich in einem Aktenvermerk²⁵ geäußert hat. Das LafD stellt zunächst fest: „Der Dreiseithof liegt markant an einer Kurve der Ortsdurchfahrtsstraße und ist daher städtebaulich von herausragender Bedeutung.“

Das LafD beschreibt sodann die aus der Bauzeit noch weitgehend vorhandene Bausubstanz (Mauerwerk, Innenputze mit Ausnahmen, Füllungstürblätter, Decken, Fußböden, Dachkonstruktion) und nahezu unveränderte Grundrissituation (Raumaufteilung) des Wohnhauses. Es führt weiter aus: „Bei

²⁵ Aktenvermerk des BLfD, Oberkonservator Dipl.-Ingenieur Thomas Wenderoth, vom 28.02.2014

dem Wohnstallhaus handelt es sich um einen städtebaulich unverzichtbaren Bestandteil für das Ortsbild. Der exakt gearbeitete Werksteinbau gibt die Wohn- und Wirtschaftsverhältnisse eines größeren Bauernanwesens im ausgehenden 19. Jahrhundert wieder.“

Zum weiteren Vorgehen führt das LAFD dann aus: „Die Bausubstanz befindet sich weitestgehend in einem guten Zustand. (...) Die das Denkmal prägenden Bereiche sind neben dem Grundriss und der äußeren Erscheinung auch die historische Ausstattung, von daher ist diese unbedingt zu erhalten und instand zu setzen. Dies gilt ebenfalls für die genannten Putze (...) Im Falle einer Fenstererneuerung wären die neuen Fenster entsprechend dem bauzeitlichen Vorbild, die Teilung betreffend, auszuführen. (...) Denkmalfachlich unproblematisch ist die Erneuerung der Hausinstallation, dies gilt auch für den Einbau einer *neuen (Einfügung durch den Verfasser kursiv gedruckt)* Heizung an anderer Stelle im ehemaligen Stall. Zusätzlich könnte eine Innendämmung angebracht werden, im Erdgeschoss wäre auch eine Perimeterdämmung möglich, da hier die Böden entweder vermorscht oder modern sind (...) Die Dämmung der obersten Geschossdecke ist selbstverständlich ebenfalls möglich.“

Weitergehende Forderungen stellt der Denkmalschutz ausdrücklich nicht.²⁶

d) Förderrechtlicher Rahmen

Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“²⁷

Die Regierung von Mittelfranken hat die „Sanierungsmaßnahme Hauptstraße 7“ bisher im Rahmen der Gesamtmaßnahme „Stärkung Ortszentrum, Strukturverbesserung Geigenbauersiedlung“ in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Dem lag als Konzept die Nutzung der Scheune insbesondere für ein Museum und eine Bücherei zugrunde, wie dies auch der in der (öffentlichen) Sitzung des Gemeinderats vom 15.12.2015 beschlossenen und sodann mit der Regierung von Mittelfranken noch einmal abgestimmten Bedarfsmitteilung²⁸ zum Ausdruck kommt. Darin sind neben einzelnen sonstigen Maßnahmen zur Stärkung der polyzentralen Ausrichtung des Ortes insbesondere folgende Maßnahmen enthalten:

„Teilw. Erwerb des Anwesens Hauptstraße 7 (H7) (...)“

Nutzbarmachung für Flüchtlingsunterbringung

Modernisierungsgutachten H7 mit Untersuchung Nutzungseignung als Bücherei und Museum, Versammlungsraum und sonstige gemeindliche Nutzungen

(...)

Grunderwerb für Verbindungsgasse H7

Aufwertung und Umgestaltung Verbindungsgasse H7

Erhöhung der Verkehrssicherheit sowie gestalterische Aufwertung Kreuzung

(...)

Planungskosten Umsetzung H7 für Bücherei und Museum“

Die Städtebauförderung hat in aller Regel das Ziel, städtebauliche Defizite auszugleichen, indem Bestehendes neu geordnet oder, wenn es funktionslos geworden ist, einer neuen Zweckbestimmung

²⁶ E-Mail des LAFD an das LRA ERH vom 29.07.2016, die der Gemeinde am 03.08.2016 zugeleitet wurde

²⁷ siehe: http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/SozialeStadt/soziale_stadt_node.html

²⁸ Bedarfsmitteilung vom 20.01.2016

zugeführt und dazu entsprechend angepasst wird. Deshalb werden insbesondere Maßnahmen zur Sanierung (Ertüchtigung, Umnutzung, Anpassung und Erneuerung und damit im Zusammenhang stehender Abbruch) gefördert. Die Errichtung von Neubauten ist deshalb normalerweise nicht förderfähig, ausnahmsweise aber dann, wenn beispielsweise Anbauten an Bestandsgebäude zu deren Umnutzung erforderlich werden.

In der Städtebauförderung beträgt der Fördersatz für förderfähige Maßnahmen allgemein 60 % (Regelfördersatz). Förderfähig ist bei den Erwerbskosten auch der anteilige Grunderwerb solcher Maßnahmen, die selbst gefördert werden können. Diese Fördergrundsätze gelten auch in dem genannten Programm „Soziale Stadt“, in das die Gesamtmaßnahme „Stärkung Ortszentrum“ mit dem Objekt H7 – zunächst (siehe die Ausführungen im Weiteren) – aufgenommen worden ist.

Mit der Aufnahme in ein Förderprogramm (siehe oben erster Absatz) ist noch keine Förderzusage verbunden, die Gemeinde muss diese vielmehr erst noch beantragen, was aber zwangsläufig erfordert, dass sie sich hinsichtlich der Nutzungen festlegt, denen das Objekt zugeführt werden soll (siehe Nr. 5 Buchst. b, S. 29).

Städtebauförderungsprogramm „Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen“

Soweit einfache, auf das Notwendigste beschränkte Maßnahmen der Nutzbarmachung von leerstehenden Bestandsgebäuden als Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge dienen, beträgt der Fördersatz bis zu 90 %, wobei sich die Gemeinde allerdings die zu erzielenden kapitalisierten Nettomieteinnahmen bei den Investitionskosten als nichtförderfähig anrechnen lassen muss.

Wenn man von etwa 200 m² vermietbarer Nutzfläche in dem Objekt ausgeht, wofür eine Jahresnettomiete von etwa 8.000 Euro erzielt werden könnte, wäre dies ein nichtförderfähiger Anteil in der Größenordnung von etwa 250.000 Euro. Rechnerisch ermittelt, ließe sich ein mit 1,5 % verzinst und anfänglich mit 2,0 % zu tilgender Kredit in Höhe von 228.600 Euro (Annuität 8.000 Euro) mit den jährlichen Netto-Mieteinnahmen bedienen.²⁹

Städtebauförderungsprogramm „Bildung und Integration“

Neu aufgelegt wird nun das Programm „Bildung und Integration“, mit dem die Integration von Flüchtlingen mit kombinierten sozialen, kulturellen und Bildungsangeboten verstärkt werden soll. Die Regierung von Mittelfranken hat dazu mitgeteilt, dass eine, wie in Bubenreuth angedachte, aus einem Museum, einer Bücherei und einem gegebenenfalls bewirtschafteten Veranstaltungsraum bestehende Einrichtung (sozialer Treff) genau dem Förderzweck entspräche. Ein diesem „Kultur(en)-treff“ noch räumlich zugeordneter (integrativer) Kindergarten könnte das Konzept außerordentlich unterstützen. Hervorragend einfügen würde sich auch ein in die Überlegungen einbezogenes „(integratives) Bürgeratelier“.

Wird der Schwerpunkt der Nutzung von H7 auf den „Kultur(en)treff“ gelegt, würde die Maßnahme in das neue Programm übergeben. Der Fördersatz in dieser Programmvariante beträgt 90 %. Ein Kindergarten könnte in dieses Programm zwar nicht, jedoch in ein entsprechendes Förderprogramm nach dem Finanzausgleichsgesetz (FAG-Förderung) aufgenommen werden. Dort beträgt der Regel-

²⁹ siehe http://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/iic6_oeff_arbeitsblatt_8_flyer.pdf

fördersatz 40 % (mit Auf- oder Abschlägen je nach Finanzkraft einer Gemeinde), Grunderwerbskosten sind in dem FAG-Programm nicht förderfähig.

e) **Verträgliche Nutzungen und Nutzungskonflikte**

Konflikte können und werden sich aus nicht aufeinander abgestimmten oder abstimmbaren Nutzungen ergeben.

Wohnnutzung und Museum/Bücherei

Eine auf der bisher unbebauten rückwärtigen Fläche des Grundstücks benachbarte Wohnnutzung erscheint mit einem Museum und einer Bücherei noch vereinbar. Problematischer ist eine Wohnnutzung im bestehenden alten Wohnhaus, wenn der Innenhof von Museum/Bücherei genutzt werden wird.

Wohnnutzung und „Kultur(en)treff“

Die Kombination aus Wohnnutzung, etwa im bestehenden Wohnhaus oder auf der bisher unbebauten rückwärtigen Fläche des Anwesens, und einer regelmäßig auch in den Abend- und Nachtstunden betriebenen Einrichtung ist nicht möglich – dazu muss noch nicht einmal eine gastronomische Nutzung des Treffs erfolgen.

Kindergarten und „Kultur(en)treff“

Ein Bürgertreff und ein diesem benachbarter Kindergarten lassen keine Nutzungskonflikte erwarten, auch wenn sich die Betriebszeiten von Bücherei und Kindergarten überschneiden.

Gewerbliche Nutzung und „Kultur(en)treff“

Grundsätzlich dürften sich aus dieser Kombination keine Konflikte ergeben, wenn das Gewerbe den aus dem Treff eher abends zu erwartenden Lärm tolerieren kann und es selbst keine auf den Museums- oder Büchereibetrieb einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche) verursacht.

4. Nachhaltigkeit – Generationenverantwortlichkeit

Im Leitbild³⁰ der Gemeinde Bubenreuth hat sich der Gemeinderat im Einvernehmen aller in ihm vertretenen Fraktionen bereits in der Präambel zur Gestaltung Bubenreuths wie folgt festgelegt:

„Wir gestalten unseren Ort verantwortungsvoll und nachhaltig, so dass er heute und zukünftig attraktiv und lebenswert ist.“

Das Projekt Bubenreuth 4.0 hat sich zum Ziel gesetzt, gemeinsam mit den Bürgern, dem Gemeinderat und der Verwaltung die Zukunftsperspektive Bubenreuths zu erarbeiten. Dabei wurden und werden nicht nur Themen im zeitlichen Nahbereich, sondern insbesondere Entwicklungsszenarien der nächsten 10, 20, 30 Jahre diskutiert. Dieser Anspruch von Bürgern, Gemeinderat und Verwaltung erfordert eine konsequente Auseinandersetzung mit der Umsetzung der Nachhaltigkeit in den besprochenen ortsrelevanten Perspektiven.

Daraus leitet sich ab, dass alle Planungen und Vorhaben des Rates unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit betrachtet, bewertet und letztendlich beschlossen werden müssen. Um nicht in eine inhaltsleere Diskussion zu geraten und die Vielzahl der Definitionen bemühen zu müssen, beschränken wir uns auf die im folgenden Bild schematisch dargestellten Schwerpunkte:



Abbildung 15: Nachhaltigkeitsdreieck

Die Verbindung der drei Prinzipien Ökologie, Ökonomie und Soziales verdeutlicht, dass Nachhaltigkeit nur erreicht werden kann, wenn diese drei Aspekte berücksichtigt und in eine vorhabenorientierte Balance gebracht werden. Diese Konzeption hat die Bundesregierung in der Nachhaltigkeitsstrategie 2002 festgelegt.

Schon aus dem anerkannten Umstand heraus, dass der Erhalt eines Baudenkmals nur dann gelingt, wenn es (wieder) einer Zweckbestimmung zugeführt werden kann, hat sich der Gemeinderat bereits vor seiner Kaufentscheidung mit einer ökonomisch sinnvollen weiteren Nutzung des Objekts befasst. Eine überschlägige Einschätzung ergab,

- dass das Anwesen eine Reihe von potentiellen Nutzungen (siehe Nr. 2, S. 12 ff) im Bereich des Möglichen erscheinen lässt,

³⁰ Leitbild 2015: <http://www.bubenreuth.de/index.php?id=0,104>

- dass eine Kombination dieser Nutzungen Synergien verspricht,
- dass auf eine Erweiterung des Rathauses verzichtet werden kann, wenn von dort Nutzungen in das Anwesen verlagert werden, und
- dass für die Anpassung des Anwesens an die neuen Nutzungen und seine Sanierung in erheblichem Umfang Mittel aus der Städtebauförderung in Anspruch genommen werden können.

Somit stellte sich der Kauf als ein unter ökonomischen Gesichtspunkten beherrschbares Risiko dar.

Die folgende Nachhaltigkeitsbetrachtung zu H7 orientiert sich an den Vorgaben des Gemeinderats vom 20.9.2016³¹. Dort wurde unter Bezugnahme auf die „Beschreibung von Umfang und Gliederung des Modernisierungsgutachtens für das Gebäude Hauptstraße 7“ mit mehrheitlichem Beschluss festgelegt, dass sich seine Nutzung an folgender Priorisierung orientieren sollte:

- A) Erstrangig: Eine kombinierte öffentliche Nutzung für ein Museum „Musik und Integration“, die Gemeindebücherei und einen (integrativen) Bürgertreff mit Bürger-Atelier
- B) Zweitrangig nebeneinander: Nutzung für sozialen Wohnraum für Flüchtlinge und – nur für den unbebauten Grundstücksteil – Nutzung für den Neubau einer (integrativen) Kindertagesstätte
- C) Nachrangig: Gewerbliche Nutzung durch Musikinstrumentenhersteller und Sonstige (Werkstätten/Praxisräume für Freiberufler, Ausstellungsraum und Anspielraum für Instrumente)

Diese Vorgabe des Gemeinderats stützt sich bereits auf Voruntersuchungen, die zum Ergebnis kamen, dass sich das Objekt nicht nur für die in Erwägung gezogenen Nutzungen grundsätzlich eignet, sondern dass es sich auch in einem Zustand befindet, der erhaltens- und schützenswert ist und damit den Gedanken der Nachhaltigkeit früherer Generationen in die Zukunft fortschreibt.

a) Ökologie und H7

Aus ökologischer Sicht müssen die fünf wesentlichen Grundstückskomponenten des Objekts betrachtet werden, die unterschiedliche Herausforderungen generieren: das denkmalgeschützte Wohnhaus (Haupthaus), die nicht geschützten, aber ortsprägenden Nebengebäude (Scheune, Ställe), der Innenhof, die rückwärtige unbebaute, eine Grünzone abschließende Freifläche und auch die Erschließung des Anwesens unter Berücksichtigung der neuen Nutzungen. Letztlich ist auch der Ressourceneinsatz bei Alt- und Neubau zu betrachten.

Haupthaus

Eine energetische Sanierung des Haupthauses stellt wegen der denkmalpflegerischen Auflagen eine große Herausforderung dar. Für eine Gemeinde, die sich einerseits zu ihren historischen Wurzeln bekennt und andererseits das Ziel der Energieautarkie anstrebt, könnten der Umbau und die Sanierung ein Musterbeispiel werden und damit über Gemeindegrenzen hinaus wirken.

Die Energieversorgung des Haupthauses ist in die Versorgung des Gesamtobjekts einzubinden. Wegen der Größe der öffentlichen Einrichtung, insbesondere, wenn auf der Freifläche weitere zu behei-

³¹ /11/ TOP 68 der Gemeinderatssitzung vom 20.9.2016

zende Geschoßfläche entstehen sollte, müssen moderne Heizungssysteme genutzt werden. Diese Heizungssysteme sollten bereits Bestandteil einer Gesamtplanung sein.

Die Nutzung von Fotovoltaik darf den historischen Gesamteindruck des Anwesens nicht wesentlich beeinträchtigen, sondern sollte – vorbehaltlich der Bebauung der rückwärtigen Freifläche – insbesondere dort zur Anwendung kommen.

Nebengebäude

Die nicht unter Denkmalschutz stehenden Nebengebäude bieten deutliche Freiräume für eine energetische Sanierung und würden Teil des Energiekonzepts des Gesamtanwesens. Sicherzustellen wären ein barrierefreier Zugang und eine variable Raumkonzeption, die sich ändernden Nutzungsformen anpassen könnte.

Innenhof

Der Innenhof als verbindendes Element zwischen den Einrichtungen im Haupthaus und den ange-dachten öffentlichen Einrichtungen in den Nebengebäuden könnte begrünt werden und sollte sich deutlich zur Hauptstraße abgrenzen. Alte Bilder zeigen das Anwesen – wohl typisch für Franken - mit einem Lattenzaun zwischen markanten Sandsteinsäulen und der zur Scheune hin noch erhaltenen Mauer aus Sandsteinquadern. Der vorhandene Jägerzaun wäre durch eine vor dem Lärm der vorbeiführenden Hauptstraße schützende Umfriedung zu ersetzen, die sich an das historische Vorbild anlehnt.

Freifläche

Unabhängig von der zukünftigen Nutzungsform sollte die Freifläche des Anwesens den bereits existierenden Grünstreifen in einer Form abschließen, die den vorhandenen historischen Baumbestand würdigt. So befinden sich auf den Nachbargrundstücken Hauptstraße 9 und 11 in Summe fünf Eichen, die sicherlich Ende des 19. Jahrhunderts gepflanzt wurden und einen prägenden Charakter haben.

Erschließung

Eine Herausforderung stellen der fließende und noch mehr der zukünftige ruhende Verkehr im Umfeld des Anwesens dar. Im Zusammenhang mit einer generationenorientierten Nachhaltigkeit müssen die Erreichbarkeitsformen für Kinder und Jugendliche und für die ältere Generation vorrangig betrachtet werden, d. h. Vorrang für Fahrräder, für Rollstühle und Rollatoren geeignete Wege, geschwindigkeitsmindernde Fahrwege und Stellplätze nur im unbedingt erforderlichen Umfang. Dazu ist angedacht, dass die westlich an dem Anwesen vorbeiführende Gasse eine Erschließungsfunktion für den Fußgänger- und Radverkehr übernimmt und städtebaulich aufgewertet wird.

Altbaunutzung schont Ressourcen

Wird die alte Bausubstanz weiter genutzt, egal zu welchem Zweck, so schont dies im Vergleich mit einem Neubau in erheblichem Maße Ressourcen, insbesondere Baustoffe und die Energie zu ihrer Herstellung und zu ihrem Transport, sowie Boden, der nicht neu versiegelt wird. Wenn es gelingt, mit dem Anwesen die Raumsituation im Rathaus zu entlasten, erübrigt sich dessen Neubau auf der bis-

her "grünen Wiese" (etwa in den Posteläckern) und dessen Erweiterung um einen neuen Anbau, der Eingriffe in die Freiflächen um das bestehende Rathaus und wohl auch in das „Rathauswäldchen“ zur Folge hätte (wird nachfolgend unter Buchst. b noch weiter ausgeführt).

b) Ökonomie und H7

Die im Nachhaltigkeitsdreieck nicht unwesentlichen ökonomischen Aspekte betreffen bei H7 die einmaligen Investitionskosten (Kauf und Umbau) und die laufenden Kosten für den Erhalt und den Betrieb der öffentlichen Einrichtung. Ohne hier einer detaillierten Kostenaufstellung der Investitionen vorzugreifen, ist sicherlich der Umbau des denkmalgeschützten Objekts sowie der Nebengebäude risikobehaftet. Berechtigte Einwände müssen sorgfältig bewertet und einer Risikoanalyse unterzogen werden.

Die Wirtschaftlichkeit des Erwerbs und des Umbaus des Anwesens durch die Gemeinde muss jedoch auch unter folgenden, bereits vom Gemeinderat beschlossenen Grundsätzen betrachtet werden:

Wesentliches, die Gesamtheit des Ortes betreffend, wird durch eine Entwicklung von H7 begleitet bzw. entlastet. So hat der Gemeinderat einer mittelfristigen, wahrscheinlich auch langfristigen Verlagerung des Rathauses – etwa in den Bereich der Posteläcker – nicht zuletzt aus Kostengründen eine Absage erteilt: Ein Neubau würde wohl mit Investitionskosten von rund 2 Mio. Euro zu Buche schlagen, ohne dass darauf irgendwelche staatlichen Zuschüsse gewährt werden könnten.

Das Anwesen H7 könnte – nach bisher allerdings nur überschlägiger Prüfung – das in den Kellerräumen des bestehenden Rathauses nur unzulänglich untergebrachte Museum „Musik und Integration“ und die ebenfalls in beengten Verhältnissen existierende Bücherei aufnehmen. Die im Rathaus freiwerdenden Räume werden von der Verwaltung dringend benötigt, insbesondere für ein barrierefrei erreichbares Bürgerbüro, Besprechungszimmer und Sozialraum. Eine Erweiterung des Rathauses um einen neuen Sitzungssaal – wie es bereits in Erwägung gezogen worden war – und eine Umnutzung und Umbau des Ratssaals erübrigen sich folglich, wodurch sich eine Einsparung in der Größenordnung von rund 500.000 Euro erzielen lässt.

Lassen sich Bücherei und Museum um einen bewirtschafteten Veranstaltungsraum ergänzen und berücksichtigt das Betriebskonzept die besonderen Belange zur Integration von Menschen aus anderen Sprach- und Kulturkreisen (siehe Nr. 2 h, S. 16), dann würden die Investitionen für einen solchen „integrativen Bürgertreff“ mit einer staatlichen Förderung von 90% bedacht, m.a.W.: Zu jedem Euro, den die Gemeinde ausgibt, erhält sie neun Euro staatliche Zuwendung (siehe unter Nr. 3 d – Städtebauförderungsprogramm „Bildung und Integration“ –, S. 22). Dies wiegt unter „gemeindeökonomischen“ Gesichtspunkten überaus schwer.

Mit dem städtebaulichen Vorhaben zur „schlanken“ Entwicklung der Posteläcker („Die Mitte“), überwiegend als Wohnbaufläche, sowie bereits mit einer gegebenenfalls möglichen gemischten Bebauung des „Hoffeldes“ (derzeit erfolgt dazu eine schalltechnische Untersuchung) werden weitere Bedarfe an Kindergartenplätzen geschaffen. Eine für die Gemeinde kostengünstigere Lösung einer Tagesstätte in einer optimal integrierten Lage inmitten des nördlichen Ortsteils wird sich wohl kaum wieder realisieren lassen. Ortsrandorientierte Lösungen, wie z. B. in einem zu erschließenden Baugebiet Hirtenhausäcker, werden für die Gemeinde vermutlich teurer, sind auf Grund ihrer Randlage aus dem Ort heraus schlechter zu erreichen (eher anregend für Bedarfe von Nachbargemeinden), ermög-

lichen keine Synergieeffekte und können damit nicht kostenmindernd wirken, wie es ein integratives Konzept H7 ermöglichen würde.

Der wirtschaftliche Einsatz von Ressourcen erfordert auch, so gut wie möglich Synergien zu nutzen. So zeigen sich in den mit der Priorität A eingestuften Funktionen "Bücherei, Museum, soziokultureller Treff" Synergien bei einem gemeinsamen, funktionsübergreifenden, statt singulären Betrieb der Einzeleinrichtungen

- in der Gebäudebewirtschaftung durch eine gemeinsame, energieeffizientere und damit kostengünstigere Wärmeversorgung,
- im Einsatz des Personals durch dessen funktionsübergreifende und damit höhere Auslastung, was wiederum verlängerte Öffnungszeiten der gesamten Einrichtung ermöglicht.

c) Soziales und H7

Bereits im Leitbild³² setzt sich der Gemeinderat für „ein breites soziales, kulturelles und sportliches Spektrum“ ein und möchte „die Attraktivität des Ortes durch (...) Kinderbetreuungs- und Freizeiteinrichtungen (...)“ steigern. Dem polyzentralen Ansatz des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts folgend, würden die in Kapitel 2 „Mögliche Nutzungen“ (siehe S. 12 ff) formulierten Nutzungsideen die Kernaussagen des Leitbildes in vorbildlicher Weise umsetzen.

Zusätzlich würden die neu geschaffenen Räumlichkeiten weitere Anreize für ein ehrenamtliches Engagement schaffen, die dem Objekt als solchem, aber auch allen Bewohner des Ortes dienen könnten. Neben dem bereits teilweise seit Jahrzehnten existierenden ehrenamtlichen Engagement (Feuerwehr, Sport, Bubenreuth u. a.) könnten sich in den neuen Räumlichkeiten neue, weitere Formen des Engagement herausbilden, projektorientiertes Engagement ermöglichen und unterstützen und somit ein bereits florierendes Gemeinwesen Bubenreuth langfristig fördern.

Die angedachten Nutzungsformen Kultur, Bildung, Förderung würden nicht monokausal abgebildet, sondern bieten in ihrer räumlichen Nähe Anregungen und Impulse, und dies generationenübergreifend.

³² Leitbild 2015: <http://www.bubenreuth.de/index.php?id=0,104>

5. Umsetzungsprozess

a) Modernisierungsgutachten, 1. Stufe: Erstellen von Nutzungsmodellen

Zunächst ist ein Modernisierungsgutachten in Auftrag zu geben, mit dem untersucht werden muss, ob und wie sich das Objekt für die ihm zugedachten Nutzungen eignet und mit welchem Aufwand für die Anpassungs- und Sanierungsmaßnahmen zu rechnen ist.

Dazu hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 20.09.2016³³ mehrheitlich eine Priorisierung der unter Nr. 2 Buchst. a bis h (S. 12) dargestellten möglichen Nutzungen vorgenommen (siehe unter Nr. 4, S. 25).

Im Modernisierungsgutachten werden die Nutzungen in einer ersten Stufe entsprechend ihrer Priorität auf Realisierbarkeit und Kosten analysiert. Die sich daraus ergebenden Alternativen, Kombinationen und Varianten der Nutzungsmöglichkeiten müssen sodann nach ihrer Wirtschaftlichkeit („Kosten-Nutzen-Relation“) bewertet werden. Daraus werden sich letztlich Baumodelle (Planungsobjekte) ergeben.

Das Modernisierungsgutachten wird je nach Bedarf von Fachgutachten (über Statik, Boden, Schadstoffe, Betriebskonzepte usw.) flankiert.

Zur Erstellung des Modernisierungsgutachtens werden – schon aus zuwendungsrechtlichen Gründen – mehrere Angebote von Planern eingeholt, die im Hinblick auf die in Frage kommenden Nutzungen einschlägige Referenzen aufweisen müssen.

b) Entscheidung des Gemeinderats über das zu realisierende Objekt

Der Gemeinderat beabsichtigt, sich mit dem Modernisierungsgutachten in einer Klausur intensiv zu befassen, um sich schließlich auf das die Anforderungen am besten erfüllende konkrete Baumodell festzulegen.

c) Modernisierungsgutachten, 2. Stufe: Vorplanung des Objekts

In der zweiten Stufe des Modernisierungsgutachtens werden dann für dieses Planungsobjekt eine sogenannte „Vorplanung“ einschließlich einer Kostenberechnung nach Bauteilen sowie ein „städtebaulicher Entwurf“ erstellt.

d) Weitere Planungs- und Bauaufträge

Sodann sind die weiteren sogenannten „Leistungsphasen“ der Objektplanung, die Fachplanungen und schließlich die Bauaufträge zu vergeben.

³³ /11/ TOP 68 der Gemeinderatssitzung vom 20.09.2016

6. Zeitplan

Der zeitliche Horizont beträgt mehrere Jahre und richtet sich selbstverständlich nach den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde und des Zuwendungsgebers.

Bis auch die abschließenden flankierenden Maßnahmen durchgeführt worden sind, etwa die Neugestaltung der Verbindungsgasse, können nach heutiger Schätzung bis zu zehn Jahre vergehen.

Die unter Nr. 4 Buchst. b (S. 29) genannte Gemeinderatsklausur wird im ersten Quartal 2017 stattfinden. Das vollständige Modernisierungsgutachten sollte dann bis spätestens Mitte des Jahres 2017 vorliegen.

7. Kosten- und Finanzierungsplan

Entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand liegt noch kein detaillierter Kosten- und Finanzierungsplan vor. Für die bereits erstellten Gutachten sind bis 15.09.2016 Kosten von rund 18.500 Euro entstanden.

Die Finanzierbarkeit der erst noch auszuarbeitenden Nutzungsmodelle richtet sich einerseits nach dem Umfang der erforderlichen baulichen Maßnahmen, andererseits weitestgehend nach der Höhe der zu erwartenden Zuschüsse.

Ein detaillierter Kosten- und Finanzierungsplan wird auf Basis der weiterführenden Planungen erstellt.

Zusammenfassung und Abgleich mit Bürgerwünschen

Zum Zeitpunkt der Bürgerforen war aus Sicht der Bürger das Anwesen Hauptstraße 7 kein Diskussionspunkt, da ein möglicher Verkauf nicht allgemein bekannt war. Aus den durchgeführten Bürgerforen, Bürgerwerkstätten und Befragungen lassen sich dennoch folgende Anforderungen / Wünsche auf ein von der Gemeinde genutztes Anwesen abbilden:

(Wird noch ergänzt)

Literatur

- /1/ Niederschrift der Gemeinderatsklausur vom 28.11.2015
- /2/ Bebauungskonzept Architekturbüro Reichert vom 11.3.2015
- /3/ Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 15.12.2015
- /4/ Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 22.9.2015
- /5/ ISEK Bubenreuth Plan 2 Potentiale-V1
- /6/ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Geoportal Bayern
- /7/ Die Geschichte des Dorfes Bubenreuth 1243 – 1993
- /8/ Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 07.05.2013
- /9/ Handreichung zu Bau und Ausstattung Öffentlicher Bibliotheken, herausgegeben von der Fachkonferenz der Bibliotheksfachstellen in Deutschland, 2016; siehe http://www.bibliotheksportal.de/fileadmin/user_upload/content/themen/architektur/dateien/Handreichung_gesamt.pdf
- /10/ Bebauungsplan „Wiesenweg“ der Gemeinde Bubenreuth, in Kraft getreten am 01.10.1979
- /11/ Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 20.9.2016

Gemeinsam erstellt von

**der Arbeitsgruppe Ortsentwicklung im Arbeitskreis Energiewende des Gemeinderats
und der Verwaltung der Gemeinde Bubenreuth**

Wolfgang Friedrich, Helmut Racher