

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 im



WF, HR
28.01.2020/V 2.3



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	26
b) Soziales und H7	28
c) Ökonomie und H7	29
5. Umsetzungsprozess	31
a) Sanierungsgebiet und Sanierungssatzung.....	31
b) Modernisierungsgutachten	31
c) Museumsfachliche Machbarkeitsstudie	33
d) Kleinräumiges Verkehrsgutachten	33
e) Europaweite Ausschreibung der Planungsleistungen	33
6. Zeitplan.....	34
7. Kosten- und Finanzierungsplan	35
Zusammenfassung und Abgleich mit Bürgerwünschen	37
Quellenverzeichnis	39

Bildnachweis..... 39

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.o – 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> Startseite → Leitbild des Gemeinderats

³ /1/ Niederschrift der Gemeinderatsklausur vom 28.11.2015

⁴ <http://www.bubenreuth.de> Ortsentwicklung → Hoffeld → Planungsstand Hoffeld

⁵ <http://www.bubenreuth.de> Ortsentwicklung → Posteläcker → Planungsstand Posteläcker

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.

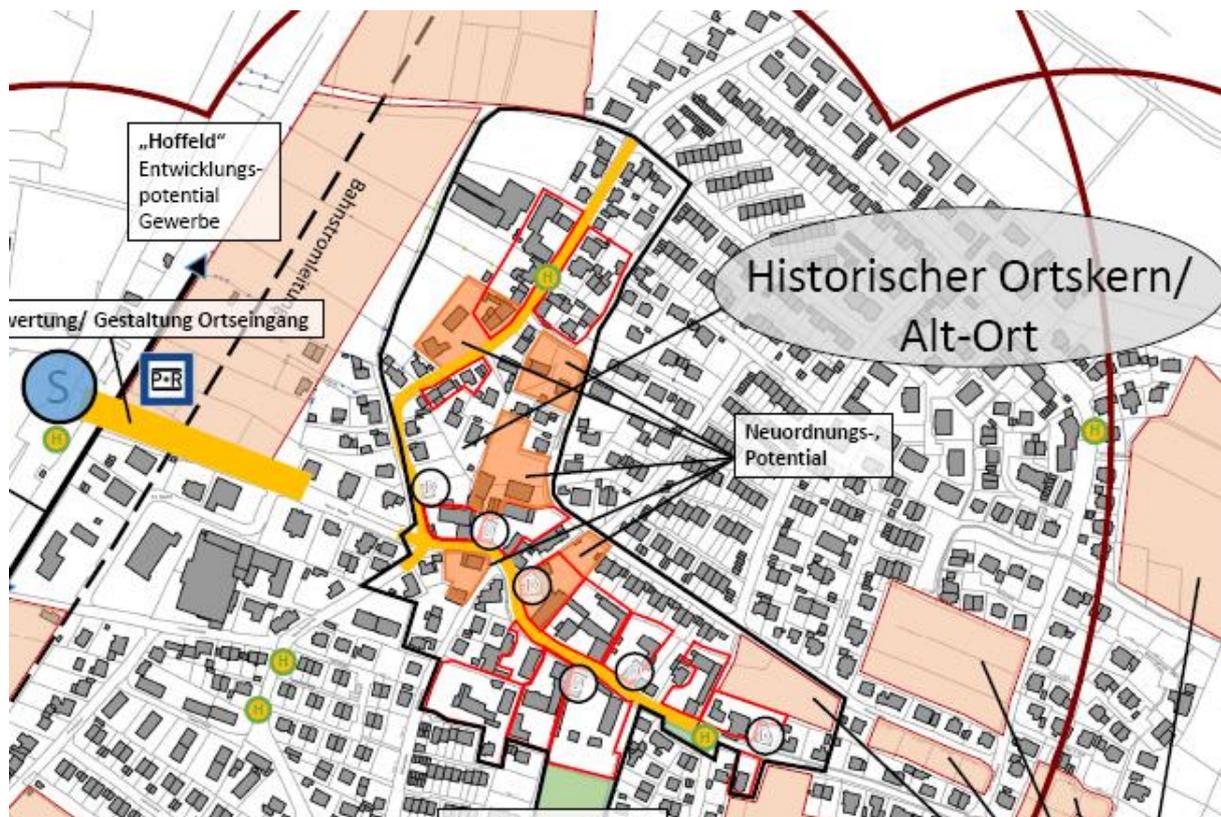


Abbildung 3: Auszug aus B 4.o-ISEK, Städtebauliche Bestandsaufnahme Bubenreuth-Nord¹⁰

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.

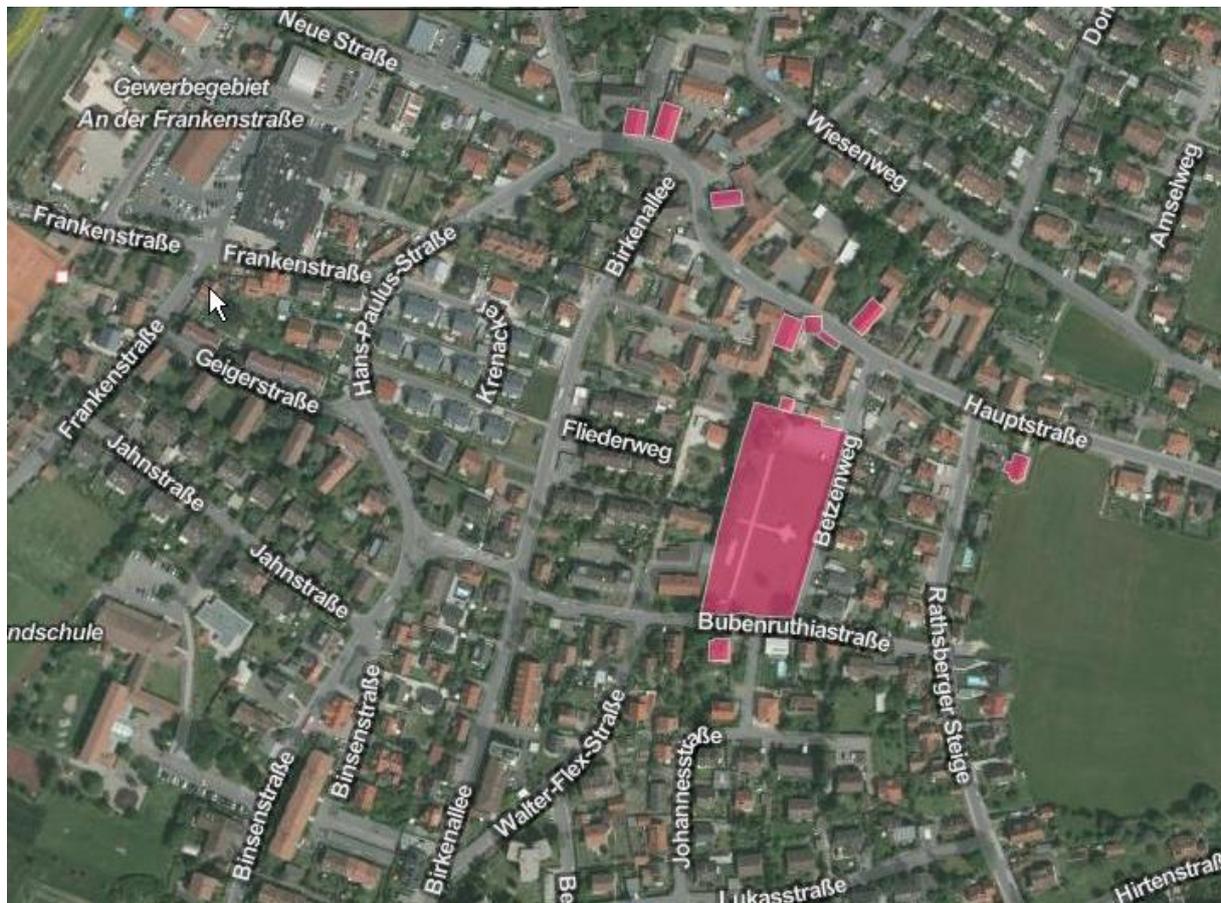


Abbildung 6: Denkmäler Bubenreuth-Nord¹³

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“ stützt.

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	Zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Sandsteingliederung, 18. Jahrhundert Salettle, freistehender, eingeschossiger Mansard-Walmdachbau, 18. Jahrhundert Nebengebäude, Fechtboden der Studentenverbindung Bubenruthia, Eingeschossiger Sandsteinquaderbau mit Satteldach, 18. Jahrhundert Einfriedung, Sandsteinquadermauer mit Torpfosten, vermutlich gleichzeitig Freigelände, gegen Bubenruthiastraße, dort axial begrenzt durch spätbarocke Torpfeiler
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 und Jahrzehnten wurde die Scheune zweimal nach hinten und einmal auch zur Straße hin 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.

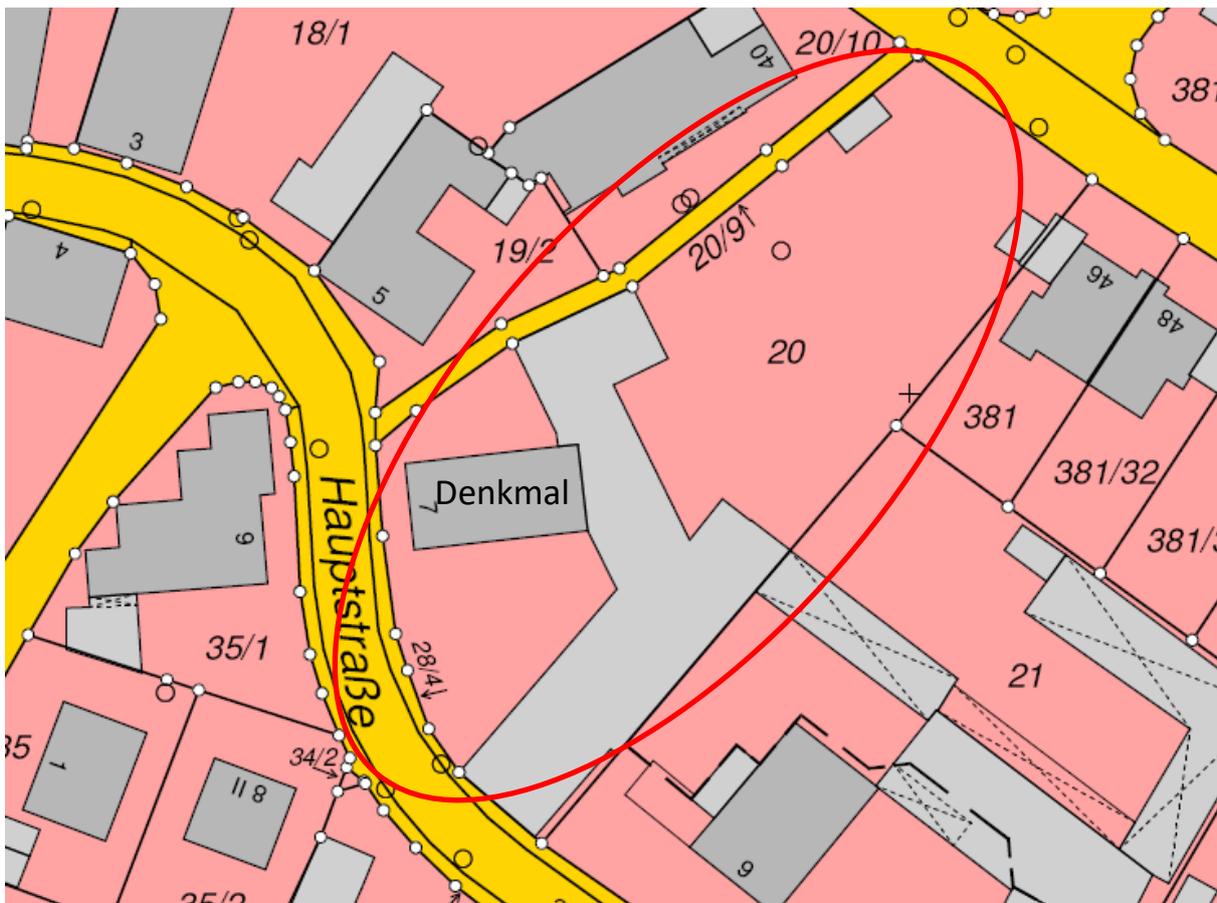
¹⁵ /7/ „Die Geschichte des Dorfes Bubenreuth“, S. 68/69; dort wird die Errichtung des Hauses wohl irrtümlich auf 1881 datiert, ebenso wird der Familienname des Erbauers sowohl mit „Schmitt“ als auch mit „Schmidt“ angegeben, wobei letztere Schreibweise nachweislich zutreffend ist.

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 (siehe 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



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 Wohnungsbaunternehmen – 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, nicht dagegen im Bereich der Scheune und im Erdgeschoss des Verbindungsbaus. Auch das bisher zum Wohnen genutzte Obergeschoss des Verbindungsbaus ist nicht ohne Weiteres als Wohnraum für Flüchtlinge nutzbar, da dort der bauliche Brandschutz offensichtlich nicht im erforderlichen Umfang gegeben ist. Dass die Realisierung für den genannten Zweck kurzfristig und kostengünstig erfolgen muss, hat förderrechtliche Gründe, wie nachfolgend unter Nr. 3 d) 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.

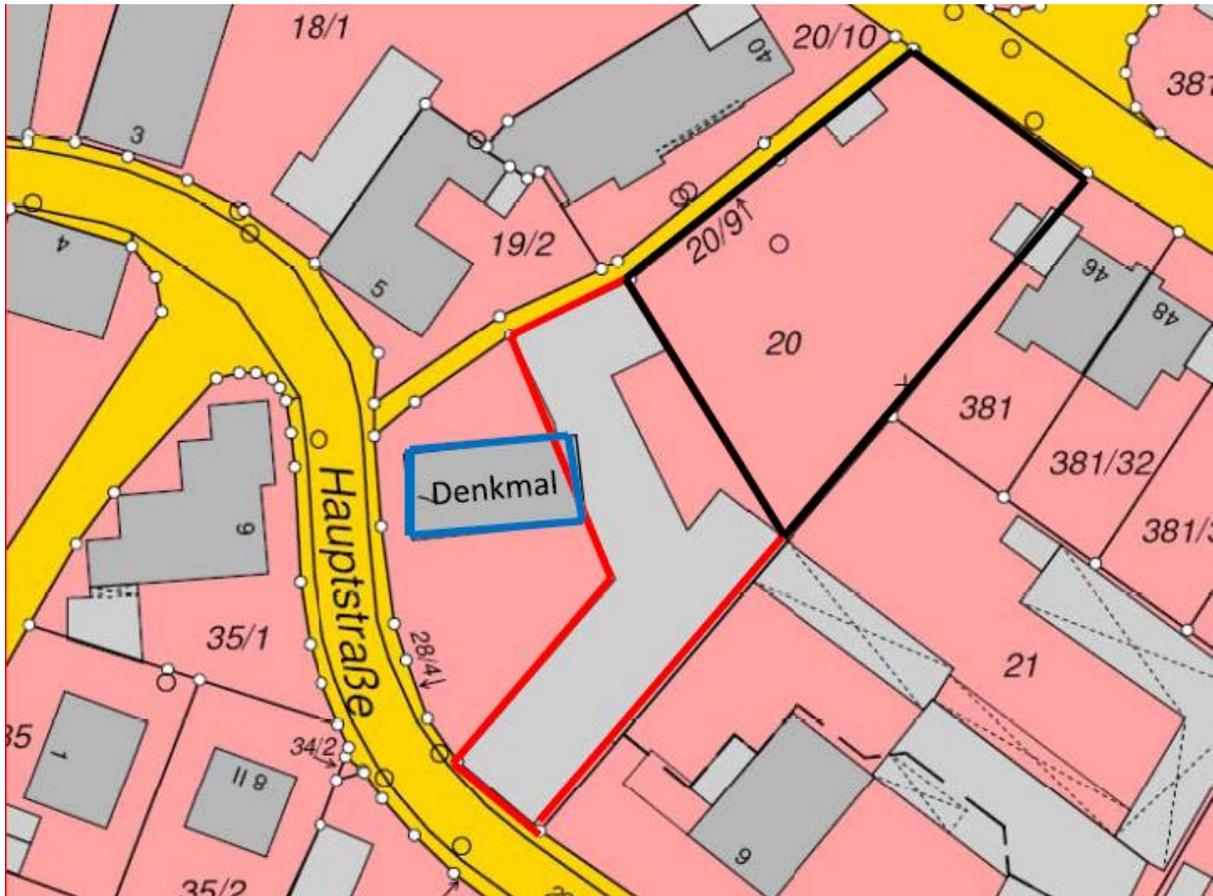


Abbildung 10: Möglicher Standort eines neuen Kindergartens; Fläche für einen Neubau schwarz umrandet

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.

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

¹⁸ /8/ TOP 38 der Gemeinderatssitzung vom 07.05.2013: „Grundsatzentscheidung für ein Museum“

¹⁹ siehe: detaillierte Aufstellung des Vereins Bubenreutheum vom 28.07.2016

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. 1b), S. 12).

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 Rathaustoiletten 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.

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, Veran-

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

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

staltungsbereich 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).

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).

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

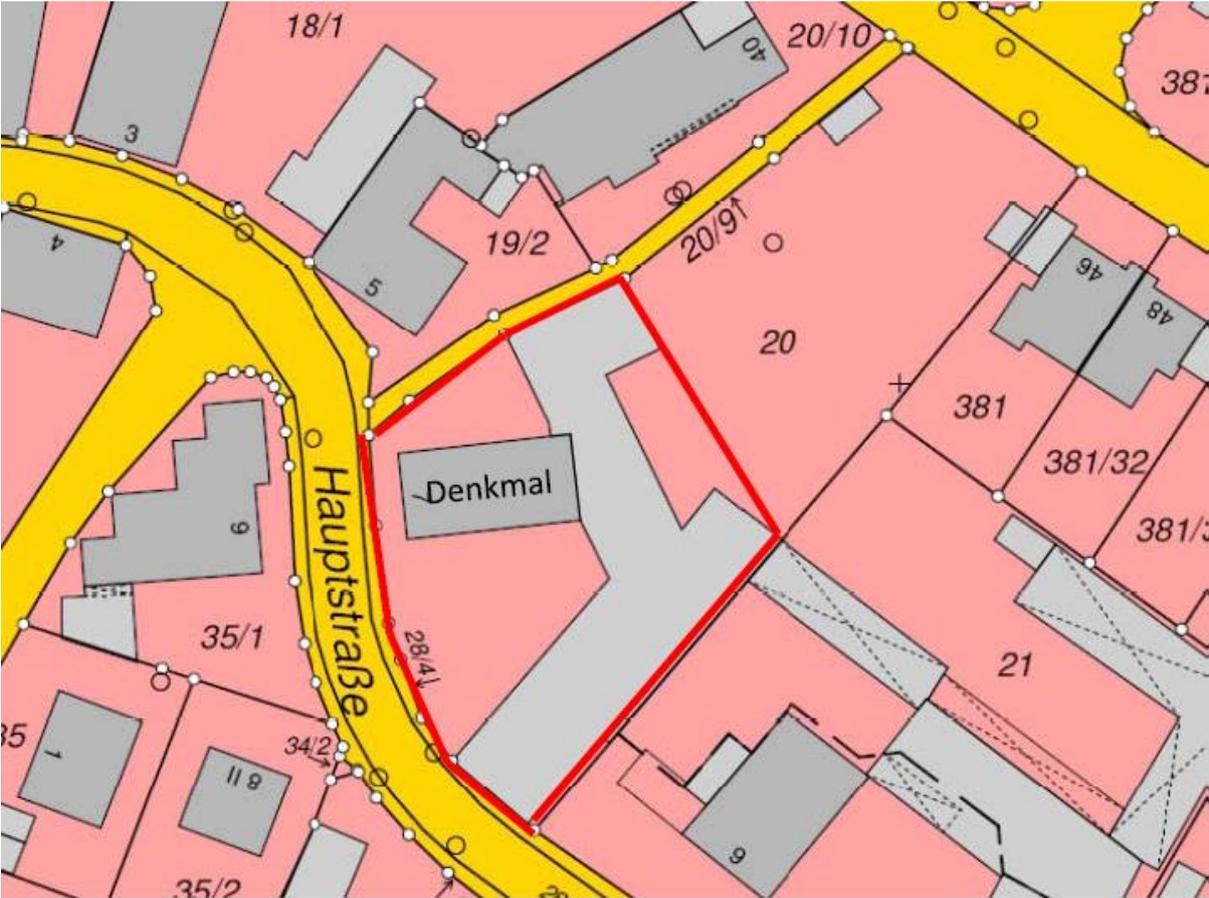


Abbildung 11: Denkbare Nutzungsbereich für Museum, Bücherei, Bürgertreff rot umrandet

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

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.



Abb. 13: Blick vom Innenhof auf die Scheune



Abb. 14: Blick vom Innenhof auf den Verbindungsbau

Auf den im Ergebnis guten Erhaltungszustand des Wohngebäudes wird unter dem nachfolgenden Punkt c) noch eingegangen. Auch an den ältesten Teilen der Scheune haben sich keine nennenswerten Gebäudeschäden gezeigt. Das inzwischen erstellte sogenannte „Modernisierungsgutachten“ (siehe Nr. 5 b), S. 31) hat allerdings ergeben, dass der neuzeitliche rückwärtige Stallanbau an die Scheune aus statischen Gründen nicht erhaltenswert ist.

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), S. 21).

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 dem Wohnstallhaus handelt es sich um einen städtebaulich unverzichtbaren Bestandteil für das

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

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“ im Rahmen der Gesamtmaßnahme „Stärkung Ortszentrum, Strukturverbesserung Geigenbauersiedlung“ in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Dem liegt 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 zugeführt und dazu entsprechend angepasst wird. Deshalb werden insbesondere Maßnahmen zur

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

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 b), S. 31).

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

Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“

Im Jahr 2017 hat das (seinerzeit noch zuständige) Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit das Förderprogramm „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ gemeinsam mit den Ländern gestartet. Der Investitionspakt fördert bauliche Maßnahmen zum Erhalt und zum Ausbau von sozialen Infrastruktureinrichtungen im Wohnumfeld. Es sollen Räume für Bildung und Begegnung geschaffen werden, um vor Ort die Teilhabe und Integration aller Menschen unabhängig von Ihrem Einkommen, ihrem Alter, ihrer Herkunft und Religion zu ermöglichen.

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 diesem 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“.

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

Wird der Schwerpunkt der Nutzung von H7 auf den „Kultur(en)treff“ gelegt, könnte sich die Gemeinde mit dem Projekt für die Aufnahme in den Investitionspakt bewerben. 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 Regelfördersatz 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 der Gemeinde 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:

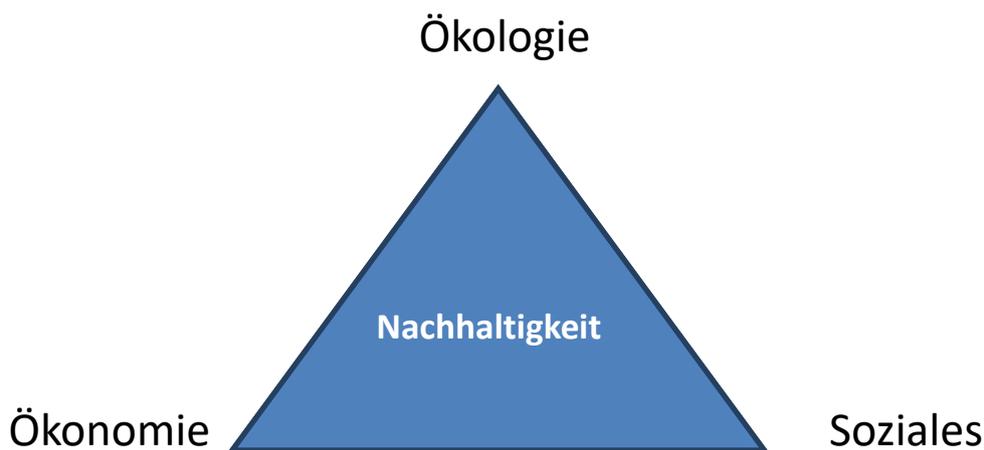


Abbildung 15: Nachhaltigkeitsdreieck

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,
- dass eine Kombination dieser Nutzungen Synergien verspricht,

³⁰ Leitbild 2015: <http://www.bubenreuth.de> Startseite → Leitbild des Gemeinderats

- 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.

Das in 2017/2018 erstellte Modernisierungsgutachten³² bestätigte die grundsätzliche bauliche Eignung der ehemaligen Hofstelle für die Nutzung als Bürgertreff sowie für das Museum „Musik und Integration“ und die gemeindliche Bücherei. Die im Gutachten dargestellte Variante 9 wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.02.2019³³ für die vertiefende weitere Bearbeitung verabschiedet. Gleichzeitig hat der Gemeinderat damit auch seine bisherige Absicht aufgegeben, den rückwärtigen unbebauten Teil des Grundstücks baulich zu nutzen. Die Freifläche soll vielmehr aus städtebaulichen Gründen erhalten bleiben und den Nutzungen von Bürgertreff, Museum und Bücherei als Aktionsfläche („Spielwiese“) dienen.

Nachfolgend werden die Aspekte der Nachhaltigkeit H7 betreffend in der Reihenfolge Ökologie, Soziales und Ökonomie näher beleuchtet:

³¹ /11/ TOP 68 der Gemeinderatssitzung vom 20.9.2016

³² /12/ Modernisierungsgutachten H7

³³ /13/ TOP 10 der Gemeinderatssitzung vom 26.2.2019: „Städtebauförderung; Festlegung der künftigen Verwendung des Anwesens H7 auf der Grundlage des Modernisierungsgutachtens“

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, mit einer 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 müssen moderne Heizungssysteme genutzt werden. Diese Heizungssysteme sollten bereits Bestandteil einer Gesamtplanung sein. Bei der Planung der Energieversorgung sollte auch geprüft werden, ob die Bedienung eines Nahwärmenetzes mit einbezogen werden kann, wodurch zahlreichen Objekten im näheren Umfeld (Hauptstraße, Gasse, Wiesenweg usw. mit gewerblichen und privaten Nutzern) eine umweltfreundliche Energieversorgung geboten würde. Das mögliche Nahwärmenetz, z. B. mit einem Blockheizkraftwerk, wäre eine weitere Chance, sich den Zielen der Energiestrategie der Gemeinde zu nähern.

Eine evtl. Nutzung von Fotovoltaik darf den historischen Gesamteindruck des Anwesens nicht wesentlich beeinträchtigen; sie ist auf dem denkmalgeschützten Wohnhaus wenn nicht schon aus denkmalpflegerischen Gründen unzulässig, so doch zumindest nicht wünschenswert.

Bei der gärtnerischen Gestaltung des Anwesens ist zu prüfen, ob das Haupthaus nach historischen Bildern bzw. Vorbildern (wieder) begrünt werden soll; anbieten würden sich Rankgewächse oder Spalierobst.

Nebengebäude

Die nicht unter Denkmalschutz stehenden „Nebengebäude“ bieten deutliche Freiräume für eine energetische Sanierung und könnten Teile des Energiekonzepts des Gesamtanwesens werden. Sicherzustellen ist ein barrierefreier Zugang über den neu zu errichtenden Zwischenbau und eine variable Raumkonzeption, die sich ändernden Nutzungsformen anpassen können muss.

Das Scheunendach ist wegen seiner ungünstigen Firstrichtung (Nordnordost-Südsüdwest) wohl nicht sinnvoll für Photovoltaik nutzbar, wohl aber das Dach auf dem künftigen Zwischenbau.

Eine Begrünung der Fassaden der Nebengebäude erscheint nach derzeitigem Stand aus verschiedenen Gründen nicht möglich (voraussichtlich offene Fassaden zum Hof hin, Grenzständigkeit der Scheune).

Innenhof

Der Innenhof als verbindendes Element zwischen den Gebäudekomplexen könnte – je nach Nutzung – zumindest teilweise begrünt werden und sollte sich deutlich zur Hauptstraße hin 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

Die Freifläche fällt mit ihrem nördlichsten Teil in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wiesenberg“³⁴, der festsetzt, dass der Grünstreifen, der an der rückwärtigen Grenze der an der Hauptstraße gelegenen Anwesen vorhanden ist, erhalten werden muss (siehe Nr. 3 Buchst. a), S. 18). Der Bebauungsplan würdigt damit einen über 100 Jahre alten historischen Eichenbaumbestand. So befinden sich auf den Nachbargrundstücken Hauptstraße 9 und 11 in Summe fünf Eichen, die im 19. Jahrhundert auf die hintere Grenze der Hofstellen zur damals freien Landschaft hin gepflanzt wurden. Sie markieren demnach noch heute den früheren Siedlungsrand und sind in dieser Funktion ortsprägend. Die Grünfläche berücksichtigt auch die Bedürfnisse der angrenzenden Wohnbebauung.

Erschließung

Eine Herausforderung stellt 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 und Wege, die für Rollstühle und Rollatoren geeignet sind, geschwindigkeitsmindernde Fahrwege und Stellplätze nur im unbedingt erforderlichen Umfang. Dazu ist angedacht, dass die westlich an dem Anwesen vorbeiführende Gasse eine Erschließungsfunktion für den Fuß- und Radverkehr übernimmt und städtebaulich aufgewertet wird.

Das Gutachten favorisiert einen verkehrsberuhigten Vorplatz, der eine einmalige Möglichkeit intendiert, eine zukunftsorientierte Verkehrswende für die Hauptstraße zu gestalten, der als Kreisstraße allerdings überörtliche Bedeutung zukommt. Die Verkehrsführung würde nicht den autobezogenen Individualverkehr aus den Nachbargemeinden bevorzugen, sondern Mobilitätskonzepte wie Rad, Pedelec und Shuttlebusse zur S-Bahnstation fördern. Hierzu wäre es notwendig, betroffene Nachbargemeinden und den Landkreis in die Überlegungen mit einzubeziehen.

Die Verkehrssituation im Umfeld von H7 und die Erschließung des Anwesens werden im Detail mit weiteren Gutachten untersucht. So wird derzeit (05/2019) ein kleinräumiges Verkehrsgutachten für das Anwesen und sein Umfeld erstellt. Darin einfließen werden auch die Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie für Museum und Bücherei, mit der u.a. die Zahl und das Mobilitätsverhalten der erwarteten Besucher der Einrichtung abgeschätzt werden.

³⁴ /10/ Bebauungsplan Wiesenberg

Altbaunutzung schont Ressourcen

Wird die alte Bausubstanz („graue Energie“) 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. Damit folgt die Gemeinde das Ziel, nicht nur historisch wertvollen Bestand zu sichern, sondern im Sinne der Ressourcenschonung ein wesentliches Nachhaltigkeitsziel, bezogen auf spätere Generationen, umzusetzen.

Die nunmehr fixierte Nutzung des Anwesens für einen Bürgertreff mit Bücherei und Museum entlastet die Raumsituation im Rathaus, so dass sich dessen Neubau auf der "grünen Wiese" (etwa in den Posteläckern) ebenso erübrigt wie dessen Erweiterung um einen neuen Anbau, der Eingriffe in die Freiflächen um das bestehende Rathaus (Wiese und „Rathauswäldchen")zur Folge hätte (wird nachfolgend unter Buchst. c) noch weiter ausgeführt).

b) Soziales und H7

Bereits im Leitbild³⁵ 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.

Seit dem Kauf des Anwesens H7 werden die Räumlichkeiten sowie die Freiflächen von zahlreichen Gruppierungen genutzt. So finden regelmäßige Treffen von Bubenreuthem, Französischem Stammtisch, Tauschen & Helfen, dem KUNSTtreff, dem vom Gemeinderat initiierten Arbeitskreis Energiewende und Ortsentwicklung sowie der Arbeitsgruppe Senioren zum Thema „Wohnen und Leben im Alter“ statt. Die Gemeinde nutzt die Anlage für Kunstausstellung der Schule und Bubenreuther Künstler sowie für öffentliche Veranstaltungen wie beim Tag der Städtebauförderung.

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, Bubenreuthem 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.

Die konzipierte Nutzung von H7 als die zentrale Stätte der Begegnung inmitten des historischen Ortskerns von Bubenreuth strahlt naturgemäß in den gesamten Ort aus und spricht alle Kreise der Bevölkerung an. Dort treffen sich Menschen jeden Alters und Geschlechts, unterschiedlichster Herkunft und aus allen sozialen Schichten. Dort bietet sich ihnen auf vielfältige Weise beste Gelegenheit zu sozialer Interaktion und Kommunikation. Damit ist H7 ein in Bubenreuth erstmaliges und für den Ort

³⁵ Leitbild 2015: <http://www.bubenreuth.de> → Startseite → Leitbild des Gemeinderats

einmaliges soziales Projekt, es ist der – längst notwendige – Kristallisationspunkt, an dem sich heute schon ansatzweise und künftig unter optimalen Bedingungen alle sozio-kulturellen Aktivitäten im Ort festmachen und bündeln. Die Umnutzung von H7 wertet das aus dem Altort und der sich nördlich daran anschließenden Siedlung gebildete Quartier wesentlich auf und gibt dem historischen Ortskern seine schmerzlich vermisste zentralörtliche Funktion und Lebensqualität zurück.

c) **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. Das Gutachten nennt eine erste Schätzung der Kosten nach Nutzergruppen. Sicherlich ist 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.

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.

Dazu wird das Anwesen H7 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.

Nach dem im Modernisierungsgutachten beschriebenen flexiblen Bau- und Raumkonzept werden Bücherei und Museum um einen bewirtschafteten Veranstaltungsraum sowie einen Bügertreff (Cafeteria, Vereinsräume, Bürgerwerkstatt) ergänzt und so baulich eine umfassende sozio-kulturelle Einrichtung gebildet und die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass diese Einrichtung dann auch einheitlich und alle ihre Teilbereiche umfassend unter der Leitung der Gemeinde betrieben werden kann. Die bisher schon in H7 von verschiedenen Organisationen, bürgerlichen Gruppen und Initiati-

ven ausgeübten Nutzungen lassen überdies schon heute eine breite Verankerung des soziokulturellen Zentrums in der Einwohnerschaft erwarten.

Diese Bedeutung für die „soziale Integration im Quartier“ könnte auch zuwendungsrechtlich gewürdigt werden, wenn es der Gemeinde gelingt, mit ihrem flexiblen und synergetischen Bau- und Betriebskonzept in den gleichnamigen Investitionspakt der Städtebauförderung von Bund, Ländern und Gemeinden zu gelangen. 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) – Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“ –, S. 23). Dies wiegt unter „gemeindeökonomischen“ Gesichtspunkten überaus schwer. Die Verwaltung hat dazu einen entsprechenden Antrag gestellt.

Allerdings ist zu erwarten, dass der Umbau und die Umnutzung des denkmalgeschützten Wohnhauses sowie der Grunderwerb und die Kosten des Abbruchs des Zwischengebäudes nicht in die erhöhte Förderung gelangen – gleichwohl werden diese davon ausgenommenen Kosten dann immer noch mit dem normalen Satz der Städtebauförderung in Höhe von 60 % und denkmalpflegerische Aufwendungen aus gesonderten „Fördertöpfen“ des Denkmalschutzes bezuschusst.

wohl lässt sich aus den Bildern die künftige Kubatur – der weiterverwendete und der neu zu errichtende umbaute Raum – ablesen.

Das Gutachten bestätigt dem Anwesen H7, dass es grundsätzlich sanierungsfähig ist und dass es mit Sanierung und Umbau dem neuen Verwendungszweck als sozio-kulturelles Zentrum zugeführt werden kann. Das Gutachten zeigt aber auch deutlich auf, dass eine Bebauung der rückwärtigen Freifläche mit einem Wohngebäude oder mit einem Kindergarten – wie es erwogen wurde (siehe Nr. 2 Buchst. a) bis c), S. 12) – nicht möglich oder wirtschaftlich unzweckmäßig und im Übrigen der priorisierten Nutzung gegenläufig wäre.

Das Modernisierungsgutachten enthält auch eine sorgfältige Schätzung bzw. teils Berechnung der Gesamtinvestitionssumme, bestehend aus den Kosten für den Grunderwerb, für den Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen, für die Sanierung und den Umbau des Bestands sowie für die Gestaltung der Außenanlagen sowie schließlich auch für die Inneneinrichtung einschließlich der jeweiligen Planungskosten: Danach belaufen sich die Kosten der Gesamtmaßnahme vorläufig auf rund 8,3 Mio. Euro.

Den Erkenntnissen aus dem Modernisierungsgutachten Rechnung tragend hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 26.02.2019 das Nutzungs- und Raumkonzept für H7 endgültig und ohne Abstriche oder Änderungen beschlossen³⁷: (Allein) dieses ist somit der sogenannten "Objektplanung" (das ist die architektonische Lösung der Planungsaufgabe) zugrunde zu legen. Demnach kann bei einer Bruttogeschossfläche von 1.639 m² eine Gesamtnutzfläche von 1.180 m² erzielt werden, die sich wie folgt auf die drei Bereiche verteilen:

Aufteilung der Flächen in m ² auf die Funktionen					
nach Bruttogeschossflächen, davon im		Neubau	Altbau	gesamt	
Bürgerhaus	multifunktionale Flächen	1.158	390	1.548	62%
Bücherei	reine Büchereifläche	288	-	288	12%
Museum	reine Museumsfläche	193	462	655	26%
Gesamtfläche		1.639	852	2.491	100%
nach möglichen Nutzflächen, davon im		Neubau	Altbau	gesamt	
Bürgerhaus	multifunktionale Flächen	834	281	1.115	62%
Bücherei	reine Büchereifläche	207	-	207	12%
Museum	reine Museumsfläche	139	333	472	26%
Gesamtfläche		1.180	614	1.794	100%

Abbildung 17: Zuordnung der Flächen nach Nutzungszwecken gemäß dem Modernisierungsgutachten

Das Modernisierungsgutachten wird von zwei weiteren Gutachten flankiert, die bis Ende des dritten Quartals 2019 vorliegen werden: einer museumsfachlichen Machbarkeitsstudie und einem kleinräumigen Verkehrsgutachten für den vom Besucherverkehr der Einrichtung betroffenen Bereich.

³⁷ /13/ TOP 10 der Gemeinderatssitzung vom 26.2.2019: Städtebauförderung; Festlegung der künftigen Verwendung des Anwesens H7 auf der Grundlage des Modernisierungsgutachtens

c) **Museumsfachliche Machbarkeitsstudie**

Mit einer bereits in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie sollen zunächst die baulichen Vorgaben aus dem Modernisierungsgutachten im Hinblick auf die Museumsnutzung (zugrunde gelegtes Raumprogramm, An- und Zuordnung der Räume) abgesichert bzw. noch einmal feinjustiert werden. Weiterhin sollen das Besucherpotenzial ermittelt (wie viele, woher, wie oft) und die Notwendigkeiten und Möglichkeiten des Personaleinsatzes und seiner Kosten sowie die Synergien eines gemeinsamen Betriebs mit der Bücherei aufgezeigt werden. Die Machbarkeitsstudie wird bis Ende Februar 2020 vorliegen.

d) **Kleinräumiges Verkehrsgutachten**

Mit dem kleinräumigen Verkehrsgutachten soll die Erreichbarkeit der Einrichtung im „Modal Split“ (wer kommt mit welchem Verkehrsmittel), die notwendige Erschließung mit Fuß- und Radwegen sowie Zufahrten und die erforderliche Zahl und Lage der Stellplätze oder Abstellanlagen ermittelt werden. Da der von der Einrichtung H7 generierte Verkehr unmittelbar insbesondere mit dem Besucheraufkommen des Museums korreliert, kann das Verkehrsgutachten erst dann endgefertigt werden, wenn die Ergebnisse der museumsfachlichen Machbarkeitsstudie vorliegen.

e) **Europaweite Ausschreibung der Planungsleistungen**

Nach dem Stand des Modernisierungsgutachtens belaufen sich die nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) zu vergütenden Leistungen für die Objektplanung (architektonisch-planerische Lösung der Bauaufgabe) auf 500.000 Euro bis 600.000 Euro netto, bzw. 600.000 Euro bis 700.000 Euro brutto und überschreiten somit den „Schwellenwert“ von derzeit 214.000 Euro netto, ab dem die Planungsleistungen unionsweit auszuschreiben und in einem Wettbewerb zu vergeben sind (siehe hierzu auch Gemeinderatsbeschluss vom 26.02.2019³⁸).

Das Vergabeverfahren soll nach Möglichkeit so strukturiert werden, dass die Bieter honorierte Planungsansätze präsentieren müssen und Zwischenergebnisse der Öffentlichkeit vorgestellt werden können. Ein sogenannter „Wettbewerblicher Dialog“ mit den Bietern soll sicherstellen, dass Ideen der Gemeindebürger in den Planungsprozess mit einfließen können.

Um den hohen europarechtlichen Vorgaben für die Ausschreibung und Vergabe gerecht zu werden, wird sich die Gemeindeverwaltung der fachlichen Unterstützung eines Planungsbüros und der juristischen Beratung einer Rechtsanwaltskanzlei bedienen. Die Aufträge für die das Vorhaben maßgeblich bestimmenden Planungen, also die Planungsleistungen für das Gebäude einschließlich der Innenräume, für die technische Gebäudeausrüstung (Elektro, Lüftung, Heizung, Sanitär), für die Statik und für die Freianlagen könnten gebündelt beauftragt werden, was Synergieeffekte und eine intensivere Abstimmung der einzelnen Planungen aufeinander erwarten ließe. Die Auftragsvergaben sind bis spätestens Ende Juni 2020 vorgesehen.

³⁸ /13/ TOP 10 der Gemeinderatssitzung vom 26.02.2019 „Städtebauförderung; Festlegung der künftigen Verwendung des Anwesens H7 auf der Grundlage des Modernisierungsgutachtens“

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 Baumaßnahmen am Anwesen H7 sollen zwar in Bauabschnitten, aber zeitlich unmittelbar aufeinanderfolgend durchgeführt werden. Der Abschluss der Arbeiten ist im Jahr 2025 vorgesehen.

Ob dieser Zeitplan allerdings eingehalten werden kann oder gestreckt werden muss, hängt maßgeblich von der Verfügbarkeit der Finanzierungsmittel, also wie die erforderlichen Mittel der Städtebauförderung und die gemeindlichen Haushaltsmittel im Finanzierungszeitraum bereitgestellt werden können; u.U. verschiebt sich die Fertigstellung dann entsprechend nach hinten.

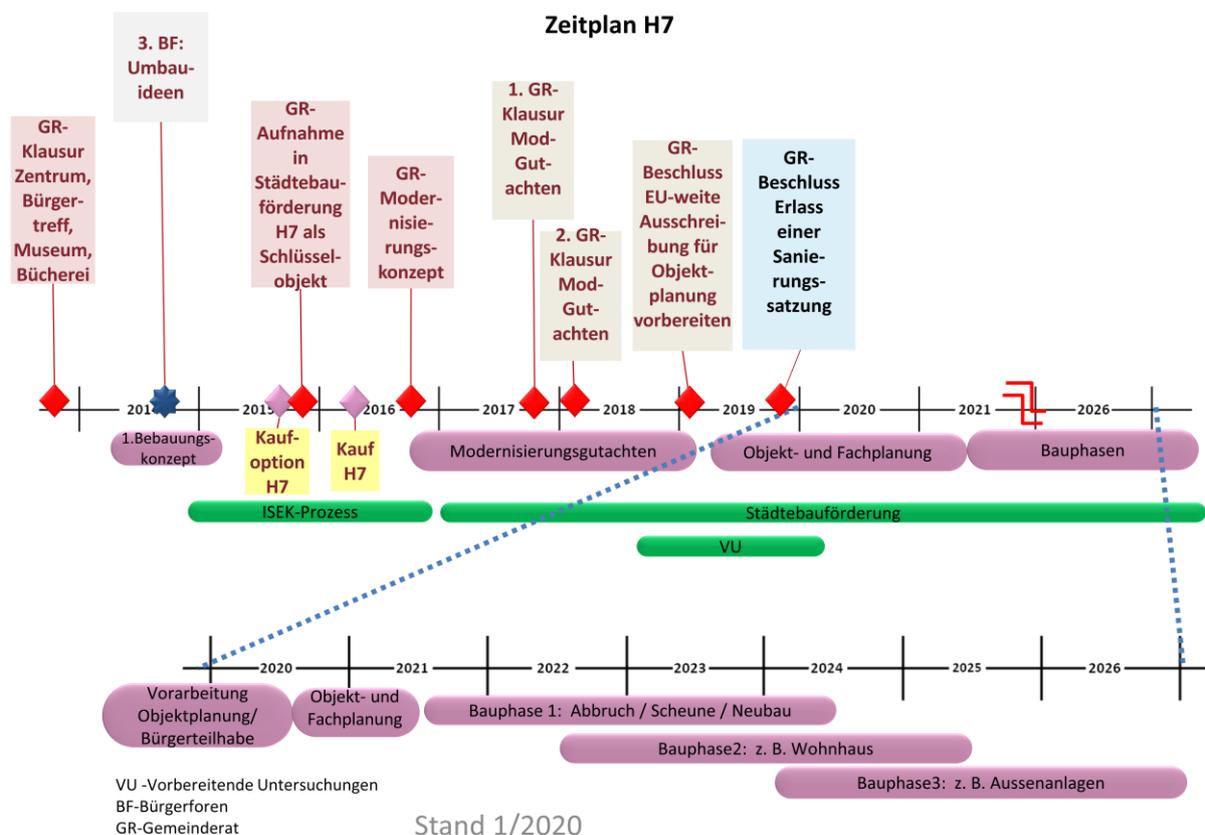


Abbildung 18 Zeitplan

Der Zeitplan stellt das Vorhaben H7 als Teil des Ortsentwicklungsprozesses dar und zeigt die umfassenden Diskussionen, Klausuren und Beschlüsse des Gemeinderats. Der Zeitabschnitt 2020 bis voraussichtlich 2026 detailliert die laufenden und die voraussichtlichen Projektabschnitte. Der Plan wird entsprechend dem Projektfortschritt aktualisiert.

7. Kosten- und Finanzierungsplan

Bisher sind Kosten für den Erwerb des Anwesens (ca. 0,9 Mio. Euro) und für das Modernisierungsgutachten mit den erforderlichen Voruntersuchungen angefallen (ca. 100.000 Euro).

Mittel aus der Städtebauförderung werden grundsätzlich in Höhe von 60 % der zuwendungsfähigen Kosten gewährt. Für besondere Investitionen in Kultur- und Bildungseinrichtungen, die eine soziale Integration im Quartier bewirken (Bürgertreffs, Stadtteilzentren) und die Synergien erwarten lassen, wie dies auch für H7 intendiert ist, können Zuschüsse aus dem „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ von 90 % der zuwendungsfähigen Kosten gewährt werden. Den von der Gemeinde dazu gestellten Antrag hat das (neu zuständige) Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat genehmigt. Diese Entscheidung bestimmt maßgeblich den Realisierungszeitraum der Maßnahme (siehe vorstehend Nr. 6), den die Gemeinde wegen der Aufnahme in den Investitionspakt nun verbindlich einhalten muss.

Eine sorgfältige Kostenschätzung auf der Grundlage von Erfahrungswerten bzw. nach Kennzahlen für Nutzflächen und umbauten Raum ist dem Modernisierungsgutachten³⁹ zu entnehmen. Dort werden die Investitionskosten einschließlich der bisher angefallenen Kosten mit insgesamt 7,3 Mio. Euro angegeben. Dieser Betrag umfasst sämtliche Planungs-, Bau- und sonstige Baunebenkosten sowie die Kosten der Außenanlagen und der Innenausstattung (Beleuchtungskörper, Möblierung, Geräteausstattung). Hinzu kommen die Kosten des bereits erfolgten Grunderwerbs von ca. 884.000 Euro, so dass sich die Gesamtinvestition – somit sämtliche erdenklichen Kosten – auf rund 8,2 Mio. Euro beläuft.

H7		Kosten- und Finanzierungsübersicht							Stand 26.11.2019	
Kostengruppen		Grunderwerb	Wohnhaus A	Scheune B	Neubau C1	Neubau C2	Abbruch D	U-Geschoss E	Gesamt	
KG 200	zf						92.400		92.400	
KG 300/400	zf		717.319	804.427	1.732.544	573.573		359.940	4.187.803	
KG 500	zf		67.500	112.000	-	327.500			507.000	
KG 700	zf/nzf		238.901	310.928	564.763	420.322	14.784	89.985	1.639.683	
KG 700	zf		203.508	186.557	338.858	252.193	14.784	64.789	1.060.689	
Baukosten gesamt	zf/nzf		1.023.720	1.227.355	2.297.307	1.321.395	107.184	449.925	6.426.886	
Baukosten gesamt	zf		988.327	1.102.984	2.071.402	1.153.266	14.784	424.729	5.755.492	
KG 100	zf	884.237							884.237	
KG 600	nzf		100.000	120.000	150.000	500.000			870.000	
Investitionskosten	zf/nzf								8.181.123	
Investitionskosten	zf								6.639.729	
Zuwendungssatz	60%	527.000	592.996	661.790	1.242.841	691.960	8.870	254.837	3.980.295	
Zuwendungssatz	30%	-	-	330.895	621.421	345.980	-	127.419	1.425.714	
Zuwendung gesamt				992.686	1.864.262	1.037.939	8.870	382.256	5.406.010	
Eigenmittelanteil									2.775.113	
Förderanteil in %		(nur Städtebauförderung)							66%	
Eigenanteil in %									34%	
		Daten zu den Kosten sind dem ModG entnommen.				zf/nzf	zuwendungsfähig/nicht zuwendungsfähig			
		KG 100	Grunderwerb			KG 500	Außenanlagen			
		KG 200	Herrichten und Erschließen			KG 600	Ausstattung und Kunst			
		KG 300/400	Bauwerk (Baukonstruktionen/Techn. Anl.)			KG 700	Baunebenkosten			

Tabelle 1 Kosten- und Finanzierungsübersicht

³⁹ /12/ Modernisierungsgutachten, Nr. 8.3 Kosten - Kennwerte

Die in der Übersicht angegebenen Kosten der Innenausstattung (als Teil der Kostengruppe 600) in Höhe von ca. 800.000 Euro sind für die Städtebauförderung nicht relevant, weil dafür Zuschüsse aus anderen Fördertöpfen, insbesondere der Bibliotheks- und Museumsförderung, gewährt werden können; dieser Finanzierungsbeitrag „on top“ muss erst noch quantifiziert werden und ist deshalb in der bisherigen Betrachtung nicht enthalten.

Auf den in der Städtebauförderung somit relevanten Investitionskostenanteil von 6,5 Mio. Euro können aus Mitteln von Bund und Land Zuwendungen von insgesamt 5,4 Mio. Euro gewährt werden.

Zu beachten ist, dass im jetzigen Planungsstadium noch kein architektonischer Entwurf zur Realisierung des Vorhabens vorliegt, so dass auch noch keine detailgenaue Kostenberechnung möglich ist.

Die Ermittlung von Kosten und Zuschüssen wird im Zuge der fortschreitenden, sich konkretisierenden Konzepte und Planungen detailgenauer und belastbarer und muss daher laufend aktualisiert werden.

Zusammenfassung und Abgleich mit Bürgerwünschen

Bubenreuth ist auf nunmehr nahezu 5.000 Einwohner angewachsen, aber sozio-kulturelle Einrichtungen, die den modernen gesellschaftlichen Anforderungen genügen, gibt es noch immer nicht – und nicht einmal in den Gasthäusern kann noch die für das sprichwörtliche „Dorfwirtshaus“ typische Geselligkeit gepflegt werden, da sie entweder geschlossen wurden („Kantine“ in der Geigenbauersiedlung) oder zu reinen Speisegaststätten geworden sind (insbesondere Mörsbergei, aber auch „Zur Post“, wobei nicht verkannt wird, dass diese Gaststätten bewirtschaftete Veranstaltungsräume bereitstellen können).

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 und der bisher schon erkennbaren Akzeptanz, die das bis dato nur als Provisorium nutzbare Anwesen schon heute erfährt, ist abzulesen, dass Bedarf nach einem Bürgertreff besteht.

So wird schon im Erläuterungsbericht zum Strukturplan 1988/89 der Gemeinde Bubenreuth⁴⁰ unter dem Punkt „Soziale Infrastruktur“ zu dem Bedarf für ein „Gemeinde- und Kulturzentrum“ ausgeführt: „Nach Einschätzung der Gemeinde besteht zwar kein aktueller Bedarf nach einer solchen Einrichtung, entsprechende Flächen sollten jedoch für die Zukunft planungsrechtlich gesichert werden. Ein Gemeinde- und Kulturzentrum könnte vor allem die wachsenden Ansprüche der Bevölkerung an Bildung und kulturelle Freizeitgestaltung befriedigen. Die Räumlichkeiten müssen für unterschiedliche Angebote nutzbar sein: kulturelle Veranstaltungen (Konzerte, Theater, Vorträge), Kurse der Erwachsenenbildung (VHS), Gruppenräume für Vereine, Musikschule, Gemeindebibliothek, Ausstellungen. Von besonderer Bedeutung ist das Angebot im musischen Bereich, zu dem die Gemeinde Bubenreuth bekanntlich eine besondere Beziehung hat. [...]“

So verwundert es nicht, dass nun auch im Zuge des aktuellen ISEK der Bedarf nach einem **Bürgertreff** identifiziert worden ist, der Räume für Vereinsveranstaltungen, eine Bürgerwerkstatt und daneben einen Versammlungsraum (für maximal 200 Personen) mit einer gelegentlich zu nutzenden Kleinkunsthöhne (für Musikdarbietungen, Kabarett, Theater) umfassen soll. Ergänzt werden soll der Bürgertreff um eine Ausschankmöglichkeit und eine Cafeteria.

Die Mitbenutzung des Versammlungsraumes oder des Foyers, des Innenhofes oder der rückwärtigen Freifläche sowie des Cafés bietet Möglichkeiten, Bücherei und Museum aktiv zu erleben. Dort können Buchlesungen und -besprechungen sowie besondere museumspädagogische Aktionen veranstaltet werden.

Der **Versammlungsraum (Saal)** lässt sich nicht nur von Bücherei und Museum nutzen, sondern auch für Veranstaltungen der Vereine wie Lichtbild- und Filmvorführungen und viele weitere Aktionen und Aktivitäten. Dies stärkt das Wir-Gefühl im Ort und bringt die Menschen aus Bubenreuth und gegebenenfalls auch aus den Nachbarorten zusammen.

Der Saal mit Bühne ermöglicht die Darbietung von **Kleinkunst, von Theater und Musik**, die zusammen mit dem Betrieb eines **Getränkeausschanks** in angemessenem Umfang auch am Abend für Leben in der Einrichtung sorgen. Dort wird ein niederschwelliges Angebot für Kommunikation und sozi-

⁴⁰ /14/ Erläuterungsbericht zum Strukturplan, Nr. 6.3, S. 77

ale Interaktion geschaffen, das keine Mitgliedschaft in Vereinen oder Organisationen voraussetzt. Ein solcher Rahmen zu einem zwanglosen Zusammenkommen fehlt bisher gänzlich im Ort und dürfte ein völlig neues Besucherpotential heben.

Nicht nur der Ausschank im Bereich des Saals (im Obergeschoss), sondern auch das Café (im Erdgeschoss) arbeitet lediglich zur Abrundung des sozio-kulturellen Angebots und demnach ohne Gewinnerzielungsabsicht. Da es anders als in der Gastronomie keinen Verzehrzwang gibt, erschließt dies auch weniger betuchte Nutzergruppen.

Ein „Reparatur-Café“, das aus dem **gemeinsamen Betrieb des Cafés mit der Bürgerwerkstatt** entstehen kann – die Initiative „Tauschen & Helfen“ arbeitet in H7 ansatzweise schon in diese Richtung –, wirkt generationenverbindend, und es bringt auch die sozialen Schichten einander näher, denn die „Konsumenten“ sind in der Regel ältere Menschen, oft auch Rentner, wohingegen die „Leistungserbringer“ jüngeren oder mittleren Alters sind und in gesicherter beruflicher Position stehen. Damit wird letztlich auch das bürgerschaftliche Engagement gestärkt.

Der „KUNSTtreff“ kann die **Bürgerwerkstatt** für seine Aktivitäten im Bereich der bildenden Kunst, die **Bühne und den Versammlungsraum** gegebenenfalls auch für darstellende Kunst nutzen. So schafft die Einrichtung wiederum in der Kombination ihrer verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten Raum für Ideen und Spontaneität.

Weitere soziale Aktivitäten werden derzeit noch – mangels besserer Räumlichkeiten – in den verschiedensten örtlichen Liegenschaften ausgeübt:

- Die **Flüchtlingsinitiative** veranstaltet ihr „InCafé“ in kirchlichen Räumen,
- ebenso die hiesige **Sektion des Alpenvereins** ihre Sektionsabende.
- Ein **Jazz-Frühschoppen** findet in der Schulhaus-Aula statt,
- ebenso die **Vorspielabende** der Jugendmusikstätte.
- Die **Musikinstrumentenbauer** verwenden alljährlich im Rahmen des „Tags der offenen Werkstatttür“ auch den Sitzungssaal im Rathaus als Veranstaltungsraum.

Darüber hinaus weichen Gruppen teilweise sogar in Nachbarorte aus (Alpenverein mit weiteren Veranstaltungen). Theater- und Kleinkunstveranstaltungen sind auf das Katholische Pfarrzentrum angewiesen, das aber primär anderen Zwecken dient und das wegen der weltanschaulichen Ausrichtung seines Trägers auch nur als bedingt geeignet für derlei Aktivitäten anzusehen ist.

Der Bedarf nach einem neuzeitlichen Bürgertreff erscheint unzweifelhaft zu sein. Diese Einschätzung wurde zuletzt wieder im Rahmen eines der „Bubenreuther Zukunftsgespräche“ bestätigt, das Erster Bürgermeister Stumpf mit zahlreichen örtlichen Initiativen, Vereinen und Organisationen geführt hat⁴¹. Die Einrichtung ist nach dem bisherigen Stand der Erkenntnisse unter maßgeblicher Kofinanzierung aus Mitteln der Städtebauförderung finanziell darstellbar und übersteigt nicht die dauernde finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinde.

⁴¹ Protokoll über das Zukunftsgespräch vom 12.12.2019

Gemeinsam erstellt von

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

Wolfgang Friedrich, Helmut Racher