Gemeinde Lahntal

Beschlussvorlage

Drucksache VL-288/2022

- öffentlich -

Datum: 21.11.2022

Federführendes Amt	Bürgermeister

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	28.11.2022	vorberatend
Bau-, Energie- und Umweltausschuss	07.12.2022	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	07.12.2022	vorberatend
Familien-, Kultur- und Sportausschuss	07.12.2022	vorberatend
Gemeindevertretung	14.12.2022	beschließend

Haus am Wollenberg, Sterzhausen | Weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal beauftragt den Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal damit, ein qualifiziertes Planungsbüro mit der Umgestaltung des Hauses am Wollenberg in Lahntal-Sterzhausen zu einem Bürgersaal mit ca. 180m² Nutzfläche im EG und dem perspektivischen Umbau der verbleibenden Hallen- / Restflächen zu einer Kindertagesstätte (einschließlich eines entsprechenden Anbaus; Raumprogramm für 4 Regelgruppen; Leistungsphasen 1 – 4 HOAI) zu beauftragen.

Der Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal vom 07.07.2022 bezüglich eines Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb wird aufgehoben.

Finanzielle Auswirkungen:

Sachdarstellung:

Die Gemeinde Lahntal hat das Planungsbüro Kissler Effgen + Partner aus Wiesbaden beauftragt, eine Planung für die Multifunktionshalle Lahntal bis zur Bauantragsreife zu führen. Wesentlicher Bestandteil ist die Vorlage einer Kostenkalkulation für dieses gemeindliche Vorhaben. Die Gemeinde Lahntal rechnet mit der Vorlage in den ersten Monaten des Jahres 2023.

Mit der Vorlage dieser Kostenschätzung ist eine Entscheidung verbunden, ob die Gemeinde Lahntal finanziell dieses Bauvorhaben tragen kann. Mit dieser Entscheidung ist auch die Entscheidung über die Zukunft des ‚Hauses am Wollenberg' verbunden.

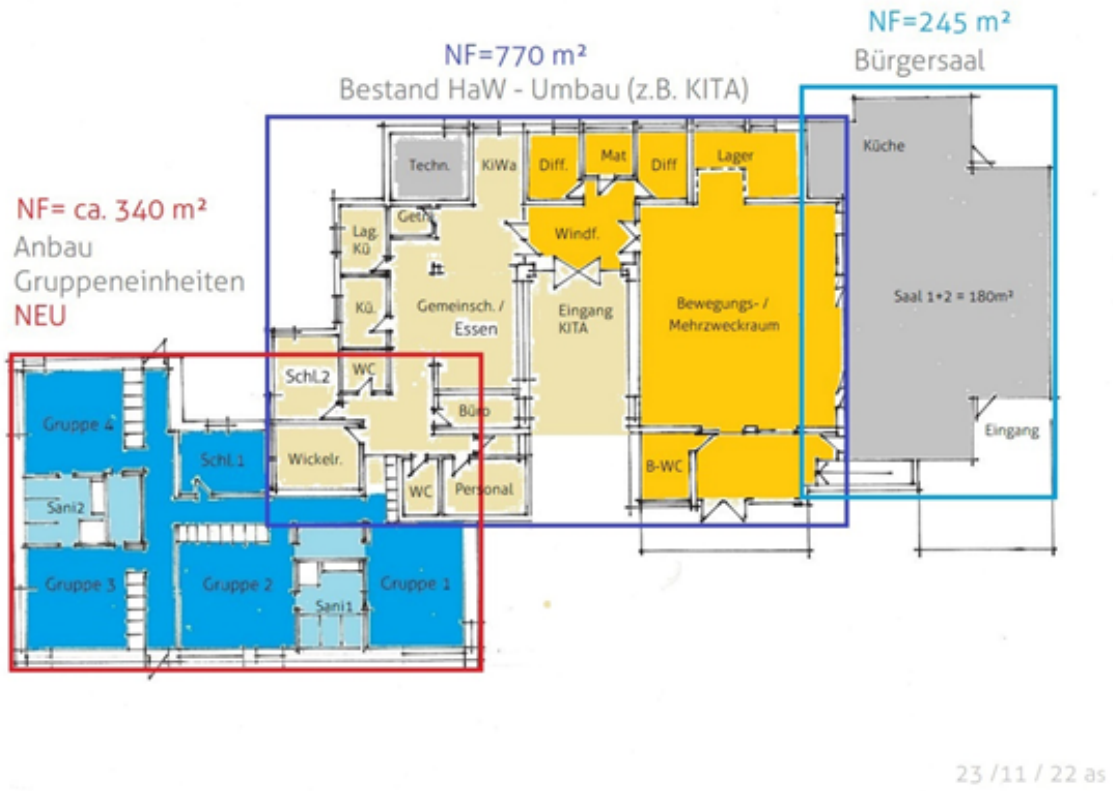
Nur wenn es zum Bau der Multifunktionshalle Lahntal in Goßfelden kommt, kann die Gemeinde Lahntal auf das Haus am Wollenberg als Sporthalle für Sterzhausen verzichten. Nur in diesem Fall macht auch der Rückbau und die Umgestaltung zu einem Bürgerhaus „Sinn".

Ein anderes Vorgehen seit den Grundsatzbeschlüssen hätte zur Folge gehabt, dass möglicherweise den Mitbürgerinnen und Mitbürgern in Sterzhausen zum jetzigen Zeitpunkt ein nutzbares Bürgerhaus zur Verfügung gestanden hätte, eine Hallennutzung für sportliche Zwecke damit aber gänzlich ausgeschlossen wäre, noch ehe sich die Gemeindaus den vorgenannten Gründen für oder gegen den Bau der Multifunktionshalle entschieden hätte.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des gemeindlichen Bauamtes haben sich zwischenzeitlich noch einmal auf dem Hintergrund des Förderbescheides mit den Möglichkeiten der Umgestaltung des Hauses am Wollenberg und den baulichen Bedingungen im Falle einer Umgestaltung auf der einen und einem teilweisen Rückbau aufder anderen Seite auseinandergesetzt. Ebenfalls wurde der Aspekt einer erforderlichen und bereits seit geraumer Zeit geforderten Erweiterung des Kinderbetreuungsangebotes in der Gemeinde berücksichtigt. Das Ergebnis dieses Prozesses ist durch die nachfolgenden Vorschläge festgehalten:

1. Der abgängige bzw. umzugestaltende Teilbereich des Hauses am Wollenberg wird nicht abgerissen, sondern in eine neue, viergruppige Kindertagesstätte umgestaltet.
2. Die Funktionsräume der Kindertagesstätte (Essraum, Küche, Verwaltung, Differenzierungsräume usw.) werden innerhalb der vorhandenen Raumstruktur des Bestandgebäudes untergebracht; lediglich die größerflächigen Gruppenräume werden in einem modular planbaren Anbau untergebracht.
3. Die Erweiterung des Bürgerhauses um einen Multifunktionsraum wird dahingehend geändert, dass der Multifunktionsraum nunmehr ein Bewegungsraum für die Kita wird, der bei Bedarf eine Nutzung durch die Bürgerschaft ermöglicht.
4. Der ehemalige Jugendraum im Untergeschoß ist als Erweiterungsfläche der Wärmeversorgungsanlage der Stadtwerke, andernfalls als zusätzlicher Aktions-/ Werkraum der KITA (nicht barrierefrei zu erschließen) umzunutzen. Eine Verlagerung der Technikkomponenten aus dem Erdgeschoß ins Untergeschoß ist erstrebenswert, um erdgeschossig die größtmögliche Nutzfläche zu schaffen.
5. Die alternativen Nutzungsmöglichkeiten der ehemaligen Gaststättenräume inklusive Kegelanlage im Untergeschoß sind anhand einer Bedarfsermittlung planerisch darzustellen.

Die geplante Umgestaltung und ihre Vorteile werden in den Ausschussberatungen ausführlich vorgestellt.



Zielsetzung:
Vorrangiges Ziel ist, dass der Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal in zeitlicher Nähe zu der Kostenschätzung für die Multifunktionshalle auch für das Haus am Wollenberg eine umsetzbare Planung mit Kostenschätzung vorliegt. Dies, weil letztlich die Gemeinde Lahntal die Kosten für die Umgestaltung der Multifunktionshalle nicht unabhängig von den Kosten der Umgestaltung des Hauses am Wollenberg betrachten kann.

Ein Nachteil dieser - auf eine KITA-Nutzung zielgerichtete Planung - ist, dass die Gemeinde dann keine Kosten für die Wiederherstellung des Hauses am Wollenberg im ursprünglichen Zustand hat, sollte sie zu dem Schluss kommen, dass sie die Kosten der Multifunktionshalle nicht tragen können.

Ein unbestreitbarer Vorteil aber ist, dass im Falle der Einschätzung, sowohl die Multifunktionshalle als auch die Umgestaltung des Hauses am Wollenberg finanzieren zu können, keine weiteren Zeitverluste bis zu einer Wiedernutzung des Hauses am Wollenberg entstünden. Die Gemeinde Lahntal könnte unmittelbar mit der Grundsatzentscheidung den Bauantrag für das Haus am Wollenberg, die Ausschreibung und die Vergabe der Arbeiten auf den Weg bringen. Auch eine Perspektive zur Optimierung des Kinderbetreuungsangebotes steht damit zeitnah zu erwarten. Im umgekehrten Fall ist dies eher auszuschließen.
Durch den grundsätzlichen „Nicht-Abriss“ und einer sinnvollen Weiternutzung der Bauwerkskubatur inkl. Veränderung der Dachfläche ist auch eine klare und zeitgemäße Haltung zum Umgang mit Rohstoffressourcen und Energie sowie der Entwicklung von Energieerzeugungsflächen ablesbar.

Besonderer Hinweis:
Derzeit hat die Gemeinde Lahntal noch einen ihr zustehenden Anspruch über Fördergelder für den Bürgerhausteil über 100.000 € aus der Dorfentwicklung. Diese Fördergelder sollen auf Bitten der

Gemeinde Lahntal ein letztes Mal durch die WI-Bank Hessen auf das Jahr 2023 übertragen werden. Ein weiterer Übertrag ist nicht möglich; diese Fördergelder wären unwiederbringlich verloren.

Sie sind auch verloren, wenn das Teilprojekt als der Dorfentwicklung für den Bürgerhausteil nicht in 2023 zum Abschluss gebracht wird.

Dipl.-Ing. Andreas Schneider / Manfred Apell