

Ideen und Leitfragen für ein Konzept zur Nachnutzung des Klosterareals als Bürgerhaus/Gemeindehaus o.ä.

1. Ist-Stand – wie werden Areal bzw. Räumlichkeiten (Pfarrheim, Kloster, Garten) aktuell genutzt?

Pfarrheim:

- Pfarrsaal (ca. 80 Plätze): Diverse Veranstaltungen verschiedener Gruppierungen in und außerhalb der Kath. Pfarrei
 - o Gremien- und Vereinssitzungen
 - o Jahreshauptversammlungen
 - o Fortbildungen (z.B. Gedächtnistraining)
 - o Treffen des Seniorenkreises
 - o Bücherflohmarkt
 - o Private Feiern
- Bücherei (3 Räume im 1. OG): nicht barrierefrei, 2. Rettungsweg
- Jugendraum (Keller): Gruppenstunde (Provisorium, kein 2. Rettungsweg...)
- Küche: jedoch nur sehr bedingt noch nutzbar, nicht barrierefrei
- Toilettenanlage: nicht barrierefrei
- Lagerungsräume (Keller: Getränke, Instrumente; Dachboden: ?): nicht barrierefrei

Kloster:

- Musikraum: sporadisch in Nutzung für Proben
- Weitere Räumlichkeiten: nicht in Benutzung, auch allenfalls als Lagerraum nutzbar

Klostergarten:

- Barrierefreier Zugang zur Kirche über Gartenstr. Während Gottesdiensten und Veranstaltungen
- Äußerst gelegentliche Nutzung für Feier/Veranstaltungen

Kloster-/Pfarrheim-„Vorplatz“:

- Sehr „verschachtelt“ durch Mauern, Tor etc.

Fazit:

- Pfarrheim aktuell in regelmäßiger Nutzung, jedoch zu wenig Platzkapazitäten als notwendig wären, sanierungsbedürftig in vielerlei Hinsicht
- Kloster quasi aktuell ungenutzt, aber auch nicht nutzbar
- Klostergarten nur Durchgangsstation als Aufenthaltsort, aber Fragen hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht
- Andienung: aktuell von Gartenstr. und Mainstr. möglich, aber nur provisorischer Parkraum für Veranstalter
- Grundsätzlich steht mehr umbauter Raum zur Verfügung als benötigt wird.

2. Was kann/soll erhalten bleiben?

Pfarrheim/Kloster:

- Abhängig von Platzbedarf der zukünftigen Räumlichkeiten nach Bedarfsanalyse bzw. Bedarfsfestlegung
- Abhängig vom zukünftigen Baukörper bzw. der möglichen Nachnutzung/Zusammenlegung von Pfarrheim und Kloster zu einem Baukörper
- Abhängig von der Bausubstanz bzw. baulichen Gegebenheiten der bisher getrennten Baukörper Pfarrheim und Kloster
- Abhängig vom (Kosten)Aufwand (Entkernung, Teilabriss, Komplettabriss)
- Abhängig von der Wegeführung einer Verbindung von Garten- zu Mainstr.

Klostergarten:

- Möglichst viel Erhaltung der Grünflächen, ggf. aber Freigabe für Teilwohnbauung

Pfarrheim-/Kloster-„Vorplatz“:

- Neugestaltung Eingangsbereich Bürgerhaus Ostseite, Neugestaltung Zugangs- und Andienungsbereich über Greiner-Anwesen

3. Wer ist an der Konzeptentwicklung zu beteiligen?

- Gemeinde
- Katholische Pfarrei/Kirchenstiftung als ehemaliger Eigentümer bzw. deren Gruppierungen
- Bücherei
- Vertreterinnen aller interessierten Vereine und Gruppierungen
- punktuell: Interessierte Bürgerinnen und Bürger

➔ Bildung eines Klosterareal-Bauausschusses, wie angedacht:

- Bürgermeister
- Je 1 Gemeinderatsvertreter pro Fraktion
- 1-2 Vertreter der Katholischen Pfarrei
- 1-2 Vertreter der Bücherei
- Je 1 Vertreter weiterer interessierter Vereine und Gruppierungen

➔ Beteiligung der Allgemeinheit durch Planungsworkshop, gesondert Nachbarn

4. Welche Bedarfe bestehen für das Areal?

➔ Grundsätzlich Ergebnis einer Bedarfsanalyse

Mögliche Bedarfe – querbeet:

- Durchgang Gartenstr./Mainstr.:
 - Wo und wohin soll der Weg verlaufen?
 - Zu Kirche, Rathaus bzw. Rathaushof und barrierefrei über Anwesen Greiner in die Mainstr. (über Rathaushof wohl zu steil)
- Teilbarer Veranstaltungsaal (für 100-120 Personen)
- Ebenerdige Küche
- Räume für Bücherei: Nicht nur für Ausleihe, sondern auch zum Aufenthalt
- Jugendräume, evtl. auch für KiJuz (Verlegung weg von der Margaretenhalle)

- Evtl. Kleineres Besprechungszimmer für Gremiensitzung bis 15 Personen
- Musikprobenraum?
- Multifunktionsraum?
- Büroräume für Rathaus – evtl. auch für Streuobstgenossenschaft?
- Foyer (auch als Nutzungsfläche: Ausstellung, Café etc.)
- Evtl. integrierbarer Wohnraum (z.B. für Senioren) – evtl. im westlichen Klosterbau, falls keine Einschränkung für den Betrieb des Bürgerhaus
- Barrierefreie Erschließung etwa Toilette im Keller, Bücherei im 1. OG?
- Erhöhung der Nutzbarkeit der Kellerräume
- Gartenanlage für Veranstaltungen bzw. zum Aufenthalt
- Verkehrswege zur Andienung für Veranstalter
- Parkplätze für Veranstalter, allerdings nur im Rahmen des Nötigen
 - o Von Mainstr kommend über Greiner-Anwesen
 - o Von Gartenstr.
 - o Parkplätze für Besucher:
 - Allenfalls ganz wenige Kurzzeitparkplätze
 - Behindertenparkplatz
 - Verweis auf Parkplatz Ludwigstr.

Fazit: So viel wie nötig, aber auch nicht mehr, v.a. hinsichtlich Kosten.

5. Wer kann wie zur Finanzierung beitragen?

- Gemeinde
- Städtebauförderprogramm „Innen statt Außen“ auf förderfähige Kosten
- Weitere Fördertöpfe (barrierefrei, energetische Sanierung etc.), auch für Inneneinrichtung (z.B. KJR für Jugendräume)
- Vereine & Gruppierungen
- Pfarrei/Bistum
- Fundraising:
 - o Spenden aus der Bevölkerung
 - o Eigener Förderverein
 - o Aktionen
 - o Etc.
- Eigenleistung durch Vereine, Gruppierungen, BuB etc.??
- Evtl. Teilflächenverkauf für Wohnraum (eher im Sinne von Wohnungen für Senioren im westlichen Gebäudebereich, als Wohnbebauung im Garten)

6. Was sind mögliche Prozessschritte?

- Bestimmung eines Planungsbüros zur Prozessbegleitung und –beratung
- Besichtigung von Vergleichsobjekten
- Bedarfsanalyse und -bestimmung
- Begutachtung der bisherigen baulichen Gegebenheiten
- Modellvorschläge zur baulichen Umsetzung in Abstimmung mit den ermittelten Bedarfen, ggf. auch in unabhängigen Bauabschnitten
- Abwägung der Kostenschätzungen für die einzelnen Modelle
- Finanzierungsplan
- Ggf. Anpassung des Bauvorhabens an die finanziellen Möglichkeiten
-

7. Sonstiges:

Rechtliche Fragen

- Eigentümer: Gemeinde
- Miet-/Pachtverträge mit Vereinen/Gruppierungen, wenn sie einen Raum dauerhaft bzw. fest nutzen, v.a. im Hinblick auf kirchl. Gruppierungen (Notwendig? Wie machen es andere Gemeinden?)

Ersatzräumlichkeiten etwa für Bücherei etc. während Bauphase

Betrieb und Verwaltung:

- Klärung für allgemein nutzbare Räume (→ Hausmeister, Bürgerbüro)
- Eigenständige Verwaltung von fest genutzten Räumen durch Bücherei bzw. Vereine und Gruppierungen
- Betriebskosten etc.

Energetische Erschließung und Versorgung des Bürgerhauses, möglicher Weise in Verbindung mit Rathaus, Kirche etc.

Einbindung der Sanierung des Rathaus Hofes in das Gesamtkonzept

FAZIT: **Das wird was Größeres.... Auch finanziell...**