

# Konzeption

ERRICHTUNG EINES BÜRGERHAUSES IM  
STADTTEIL BRAUNSHARDT



# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 VORBEMERKUNG	3
2 BEDARFSANALYSE	4
2.1 STRUKTURELLE ENTWICKLUNG DES STADTTEILS BRAUNSHARDT	4
2.2 BEDARF FÜR ÖFFENTLICHE RÄUMLICHKEITEN IM ST BRAUNSHARDT	5
• AUSGANGSSITUATION	5
• RAUMBEDARF FÜR ÖFFENTLICHE UND KULTURELLE VERANSTALTUNGEN	5
• RAUMBEDARF FÜR DIE JUGENDARBEIT	6
• RAUMBEDARF FÜR DIE SENIORENARBEIT	6
3 MÖGLICHE NUTZUNGEN EINES BÜRGERHAUSES	7
4 RAUMPROGRAMM	9
5 STANDORTANALYSE	11
6 KOSTENERMITTLUNG UND FINANZIERUNG	14
• MASSENBERECHNUNG	14
• KOSTENZUSAMMENSTELLUNG	14
• FINANZIERUNG/INVESTITIONSPLAN	14
• FOLGEKOSTENBERECHNUNG	15
7 ZEITPLAN	15
8 ZUSAMMENFASSUNG	16
ANLAGE 1 - MÖGLICHE STANDORTE	
ANLAGE 2 - SCHREIBEN DER BRAUNSHARDTER ORTSVEREINE	

## **1 VORBEMERKUNG**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 2. Juli 2009 den Magistrat mit der Erstellung einer Bedarfsanalyse für den Bau eines Bürgerhauses im Stadtteil Braunshardt beauftragt. Hierzu sollen auch eine Investitionsplanung und die Ermittlung eines Standortes gehören.

Die von der Verwaltung bereits entwickelten Vorüberlegungen zum Bau eines Bürgerhauses im Stadtteil Braunshardt, die in einem Expose vom Februar/März 2005 dargelegt sind, sollen bei dieser Bedarfsanalyse berücksichtigt werden.

Dieses Konzept wurde dem Magistrat in seiner Sitzung am 17. Mai 2005 vorgestellt und anschließend auch den Fraktionen zur Verfügung gestellt. Das Konzept ist dieser Vorlage nochmals zur Kenntnis beigefügt.

Die Beurteilung des Bedarfes für ein Bürgerhaus im Stadtteil Braunshardt, die Bewertung von möglichen Standorten sowie eine vorläufige Investitionsplanung, ausgehend von dem vorgeschlagenen Raumprogramm, wurde nach den folgenden Aspekten vorgenommen.

## 2 BEDARFSANALYSE

Der Bedarf für ein Bürgerhaus im Stadtteil Braunshardt wurde unter folgenden Gesichtspunkten beurteilt:

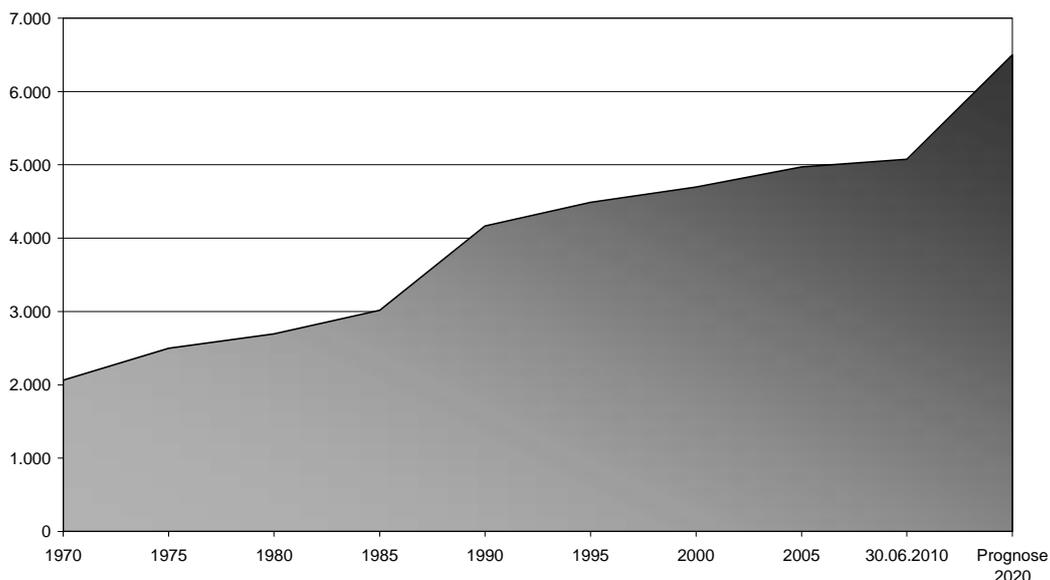
### 2.1 STRUKTURELLE ENTWICKLUNG DES STADTTEILS BRAUNSHARDT

Wie bereits im Expose von 2005 dargestellt, steigt die Einwohnerzahl des Stadtteiles Braunshardt durch die Ausweisung von zahlreichen neuen Baugebieten seit Beginn der 70er Jahre kontinuierlich an. Diese Entwicklung hat sich seit 2005 weiter fortgesetzt.

Derzeit leben in Braunshardt ca. 5.100 Menschen. Durch das noch in der Entstehung befindliche Baugebiet „Im Apfelbaumgarten“ ist wiederum ein merklicher Einwohnerzuwachs zu verzeichnen. Mit der vollständigen Bebauung dieses Gebietes werden in naher Zukunft weitere ca. 300 bis 400 Personen in Braunshardt wohnen. Der Zuzug von weitgehend jungen Familien erfordert beispielsweise den Bau eines zusätzlichen Kindergartens, um den erhöhten Platzbedarf zu decken. Die Astrid-Lindgren-Schule wurde bereits erweitert, um den Anstieg der Schülerzahlen in Braunshardt aufnehmen zu können.

Bedingt durch den vom Flughafen Frankfurt ausgehenden Siedlungsbeschränkungsbereich, der eine weitere Siedlungsentwicklung in Gräfenhausen und Schneppenhausen verhindert, hat die Stadtverordnetenversammlung auch in Zukunft den Schwerpunkt der künftigen Siedlungsentwicklung für Wohnbebauung auf den Stadtteil Braunshardt gerichtet. Im Anschluss an das Gebiet „Im Apfelbaumgarten“ sind im Entwurf 2009 des Regionalplan Südhessen bis zum Jahr 2020 weitere 20 ha Bedarf an Wohnsiedlungsfläche in Braunshardt vorgesehen. Dies entspricht einem möglichen Zuwachs von ca. 1.500 Einwohnern, so dass in Braunshardt mittel- bis langfristig mit einer Einwohnerzahl von ca. 6.500 bis 7.000 Einwohnern zu rechnen ist.

Einwohnerentwicklung Braunshardt



## **2.2 BEDARF FÜR ÖFFENTLICHE RÄUMLICHKEITEN IN BRAUNSHARDT**

### **Ausgangssituation**

In Braunschardt besteht derzeit kein befriedigendes Angebot an öffentlichen Räumen für öffentliche und kulturelle Zwecke sowie für die Jugend- und Seniorenarbeit.

Der für kulturelle Veranstaltungen und Feierlichkeiten zur Verfügung stehende Saal des in Privatbesitz befindlichen Gasthauses „Zum Adler“ hat eine begrenzte Kapazität und erfüllt nicht die Erfordernisse an eine moderne Saal- und Bühnenausstattung. Bauliche Veränderungen, die zu einer Verbesserung der Raumsituation führen könnten, würden wohl nicht erfüllbare bauaufsichtliche Forderungen zur Folge haben. Zudem ist davon auszugehen, dass der Inhaber die Gaststätte nur noch bis Ende 2011 betreibt. Ob danach eine Verpachtung der Gaststätte mit Saal erfolgt, ist nicht absehbar.

Die Räume im Vereinsheim des Turn- und Sportverein Braunschardt sowie im DRK-Heim in der Forststraße sind durch Vereinsaktivitäten weitgehend belegt und für öffentliche Veranstaltungen nicht geeignet bzw. nicht ausreichend.

Die Nutzung des Schlosses Braunschardt ist durch die Nachbarschaft zum Alten- und Pflegeheim St. Ludwig und der im Obergeschoss des Schlosses vorhandenen Wohnungen zeitlich eingeschränkt und schon aus räumlichen und denkmalschützenden Gründen für größere öffentliche und kulturelle Veranstaltungen nur sehr begrenzt möglich.

Die Einwohnerstruktur des Stadtteils Braunschardt ist relativ homogen, so dass grundsätzlich für alle Bevölkerungsgruppen der Bedarf an Räumlichkeiten vorhanden ist, um den gesellschaftlichen Bedürfnissen Rechnung zu tragen.

### **Raumbedarf für öffentliche und kulturelle Veranstaltungen**

In Braunschardt besteht ein sehr reges Kultur- und Vereinsleben. Etwa 2.200 Einwohner sind in den örtlichen Vereinen engagiert. Neben zahlreichen sportlichen Angeboten prägen besonders

- Theateraufführungen
- Konzerte des Chors und des Blasorchesters
- Matineeveranstaltungen verschiedener Ortsvereine
- Seniorenveranstaltungen
- Fastnachtsveranstaltungen
- die Kerb

und vieles mehr das öffentliche und kulturelle Leben im Stadtteil.

Jährlich werden in Braunschardt mehr als 40 größere öffentliche Veranstaltungen durchgeführt. Bisher dient den ortsansässigen Vereinen als einzig möglicher Veranstaltungsort der Saal des Gasthauses „Zum Adler“. Dort werden auch zahlreiche Versammlungen und Proben vieler Ortsvereine abgehalten. Ebenso findet die jährliche Bürgerversammlung für den Stadtteil Braunschardt hier statt.

Aus Organisations- und Platzgründen können jedoch schon seit vielen Jahren beispielsweise Konzerte des Chor Braunschardt und des Blasorchesters des TSV Braunschardt nicht mehr in Braunschardt stattfinden. Für diese Vereine ergibt sich die Notwendigkeit, auf das Bürgerzentrum Weiterstadt auszuweichen.

## Raumbedarf für die Jugendarbeit

Die Einwohnerentwicklungszahlen im Kinder- und Jugendbereich belegen, dass im Stadtteil Braunshardt in Bezug auf Angebote und die Betreuung von Jugendlichen, besonders im Alter zwischen 10 und 18 Jahren, Handlungsbedarf besteht.

Obwohl in den Braunshardter Vereinen eine sehr intensive Jugendarbeit betrieben wird, haben Jugendliche außerhalb dieser Sport-, Musik- und Freizeitangebote keine geeignete räumliche Rückzugsmöglichkeit. Dies trifft besonders auf nicht organisierte Jugendliche zu. Derzeit stellt die Stadt Weiterstadt den Braunshardter Jugendlichen angemietete Räume in einem Seitenflügel des Schlosses zur Verfügung. Dieses Raumangebot ist jedoch unzureichend und zeitlich befristet.

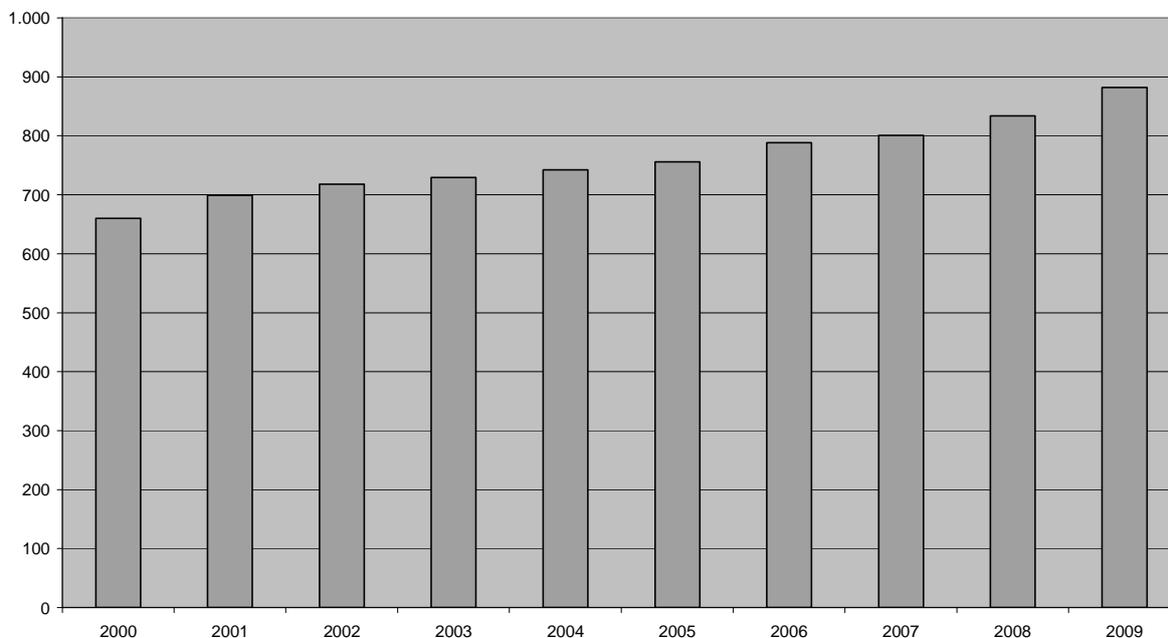
Es ist daher dringend erforderlich, geeignete Räumlichkeiten für die kommunale Jugendförderung in Braunshardt zur Verfügung zu stellen.

## Raumbedarf für die Seniorenarbeit

Der Anteil der älteren Bevölkerung steigt aufgrund der allgemeinen demografischen Entwicklung in der Bundesrepublik auch in Weiterstadt kontinuierlich an. Durch die Möglichkeit des Vorruhestandes befinden sich immer mehr „junge Alte“ ab ca. 60 Jahren im Ruhestand.

Trotz der bereits bestehenden kommunalen und sozialen Angebote für die älteren Mitbürgerinnen und Mitbürger ist in Braunshardt auch für diese weiter wachsende Bevölkerungsgruppe die Möglichkeit der Freizeitgestaltung und der sinnvollen Ruhestandsbeschäftigung durch die fehlende Infrastruktur eingeschränkt. Für eine den Bedürfnissen der Senioren angemessene Seniorenarbeit sind geeignete Räumlichkeiten erforderlich.

**Senioren ab 60 Jahre in Braunshardt**



### **3 MÖGLICHE NUTZUNGEN EINES BÜRGERHAUSES**

Die öffentlichen Räume eines Bürgerhauses würden den Bewohnern Braunschwarths als Ort der Begegnung und der Kommunikation dienen und der gesamten Bevölkerung zur Verfügung stehen. Durch die sich bietenden Nutzungsmöglichkeiten und die direkte Nachbarschaft der Einrichtungen für Jung und Alt entsteht ein generationenübergreifendes Gesamtkonzept, dass allen Einwohnern die Möglichkeit der Teilnahme am öffentlichen Leben ermöglicht.

Folgende Nutzungen wären denkbar:

#### **Kulturelle Veranstaltungen**

- ⇒ Konzerte
- ⇒ Theater
- ⇒ Matinee
- ⇒ Lesungen
- ⇒ Fastnachtsveranstaltungen
- ⇒ Kerb
- ⇒ Kulturveranstaltungen der Stadt

#### **Regelmäßige Nutzungen**

- ⇒ Tanzsport
- ⇒ Gymnastik
- ⇒ Seniorensport
- ⇒ Koronarsport
- ⇒ Purzelstunde/Krabbelgruppen
- ⇒ Musikerziehung
- ⇒ Chor- und Orchesterproben

#### **Sonstige Veranstaltungen**

- ⇒ Veranstaltungen für Jugendliche
- ⇒ Veranstaltungen für Senioren
- ⇒ Veranstaltungen für Familien
- ⇒ Basare
- ⇒ Volkshochschulkurse
- ⇒ Erwachsenenbildung anderer Träger
- ⇒ Bürgerversammlungen
- ⇒ Tagungen von Verbänden
- ⇒ Blutspende

#### **Private Nutzung**

Neben der öffentlichen Nutzung sollte auch die private Vermietung der Räumlichkeiten, analog zu den bestehenden Bürgerhäusern, möglich sein.

## Belegung der Bürgerhäuser der Stadt Weiterstadt

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Auslastung der Bürgerhäuser in Weiterstadt, Gräfenhausen und Schneppenhausen im Jahr 2009. Das Bürgerhaus in Weiterstadt war im Jahr 2009 an Wochenenden zu 100 % belegt.

Durch das sehr rege Vereinsleben im Stadtteil Braunshardt ist ebenfalls eine hohe Auslastung und Inanspruchnahme der Einrichtung gewährleistet.

	<b>Bürgerzentrum Weiterstadt</b>		<b>Bürgerhaus Gräfenhausen</b>		<b>Bürgerhaus Schneppenhausen</b>	
Einzelveranstaltungen	Privat	15	Privat	42	Privat	12
	Vereine	248	Vereine	103	Vereine	43
	Stadt	37	Stadt	79	Stadt	5
					Kirche	9
Schulsport/Jahr	960 Stunden		480 Stunden		480 Stunden	
Dauernutzer	10 Vereine		6 Vereine		5 Vereine	

## 4 RAUMPROGRAMM

Um die genannten Nutzungen zu ermöglichen, ist ein Bürgerhaus mit entsprechenden Nebenräumen, vergleichbar der Größe des Bürgerhauses Gräfenhausen, erforderlich. Sinnvoll ist zudem ein kleinerer Saal für Proben, Übungsstunden, Tagungen, Sitzungen, Privatfeiern, und vieles mehr. Für die Eigenbewirtschaftung ist eine Kucheneinrichtung vorgesehen.

Unter Grundlage der genannten Nutzungen wird folgendes Raumprogramm vorgeschlagen:

<b>Bürgerhaus</b>	<b>Quadratmeter</b>
Großer Saal (22 L x 15 B x 5,50 H *)	330 qm
Bühne (10 L x 15 B x 5,50 H *)	150 qm
Foyer	100 qm
Garderobe	30 qm
Künstlergarderobe (2 Räume je 25 qm)	50 qm
WC Damen und Herren, Behinderten-WC	50 qm
Technikraum	20 qm
Stuhl- und Tischlager	40 qm
Küche	60 qm
Geschirr-/Lagerraum Küche	10 qm
Kühlraum	10 qm
<b>Gesamt</b>	<b>850 qm</b>

\* Die Höhe der Räume ist abhängig von der erforderlichen Akustik.

<b>Jugend/Senioren/Übungsbetrieb</b>	<b>Quadratmeter</b>
Kleiner Saal (15 L x 10 B x 4 H *)	150 qm
2 Jugendräume	50 qm
Lager/Abstellraum Jugend	25 qm
Werkstattraum Jugend	30 qm
Büro Jugendtreff	20 qm
Lager/Abstellraum Senioren	20 qm
WC-Anlage (Übungsbetrieb/Jugendtreff)	20 qm
Teeküche	15 qm
<b>Gesamt</b>	<b>330 qm</b>

<b>Nebennutzungen</b>	<b>Quadratmeter</b>
Gerätelager Vereine	50 qm
Requisitenlager Theater	20 qm
Instrumentenlager Blasorchester/Chor	25 qm
Umkleide Damen	20 qm
Umkleide Herren	20 qm
Dusche/WC Damen und Herren (2 x 15 qm)	30 qm
<b>Gesamt</b>	<b>165 qm</b>

<b>Technik/Unterhaltung</b>	<b>Quadratmeter</b>
Sanitätsraum	15 qm
Hausmeisterraum	20 qm
Gerätelager	30 qm
Putzmittelräume (2 x 7,5 qm)	15 qm
Heizzentrale	25 qm
Haustechnik/Versorgung	25 qm
<b>Gesamt</b>	<b>130 qm</b>

<b>Insgesamt</b>	<b>1.475 qm</b>
Verkehrs- und Konstruktionsfläche 15 %	225 qm
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1.700 qm</b>

Mit einem multifunktionellen Bürgerhaus können die Wünsche der Ortsvereine, die Bedürfnisse der sozialen Einrichtungen (Jugend, Senioren, Kindergärten, Schule, ect.) und auch die Nutzung für private Veranstaltungen umgesetzt werden.

Der große Saal würde etwa 300 Besuchern Platz bieten. Das Platzangebot im kleinen Saal beträgt etwa 50 Plätze.

Der Stellplatzbedarf für das Gebäude mit seinen möglichen Nutzflächen beträgt ca. 60 Stellplätze.

## 5 STANDORTANALYSE

Zur Errichtung eines Bürgerhauses im Stadtteil Braunshardt wurden folgende Standorte geprüft (siehe Luftbildauszug, Anlage 1):

- 1 im Bereich des Sportplatzes, nördlich der Parkstraße
- 2 auf dem westlichen Teil des Sportplatzgeländes, Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße
- 3 am Weiherweg im Bereich der Sporthalle

Zur Prüfung und Entscheidung, welcher Standort für ein Bürgerhaus im Stadtteil Braunshardt geeignet ist, wurden die jeweiligen Standortbedingungen und Standortkriterien in der nachfolgenden Tabelle gegenübergestellt.

<b>Kriterium/Standort</b>	<b>Standort 1 Sportplatz nördl. Parkstraße</b>	<b>Standort 2 westl. Sportplatzgelände</b>	<b>Standort 3 Bereich Sporthalle, Weiherweg</b>
Flächennutzungsplan / Bauleitplanung	Kein B-Plan; Außenbereich; zur Schaffung von Baurecht ist ein B-Plan aufzustellen.  Darstellung FNP: Fläche gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).	Teilweise im Geltungsbereich des B-Planes „Am Sportplatz Braunshardt“ hier festgesetzt als WA; teilweise unbeplanter Innenbereich mit Bestand Sportanlage. Zur Herstellung von Baurecht wäre ein B-Plan aufzustellen.  Darstellung FNP: Teilweise Wohnbaufläche, teilweise Sport- und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz.	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes: „Am Stiegelsgarten–Kirchpfad–Im Breeme“ hier festgesetzt als Fläche für die Landwirtschaft. Zur Herstellung von Baurecht wäre ein B-Plan aufzustellen.  Darstellung FNP: Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Bürgerhaus.
Abwägungsrelevanz	Abwägungsrelevant ist hier vor allem die Frage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Flächenverbrauch von LW-Flächen, Landschaftsbild).  Geringes Konfliktpotential, da keine direkte Nachbarschaft.	Planaufstellung wirft erhebliche abwägungsrelevante Fragen auf: Nachbarliche Belange (Lärmemissionen u.a.), Entzug von Flächen für Sportanlagen.  Konfliktpotential durch Nachbarschaft erheblich.	Abwägungsrelevanz relativ gering. Lärmemissionen der Bahnstrecke contra Abschirmungswirkung durch die neue Halle; Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Flächenverbrauch von formaler LW-Fläche)  Durch direkte Nachbarschaft erhebliches Konfliktpotential.
Bauordnungsrechtliche Einschätzung	Genehmigung nach neu aufzustellendem B-Plan. Günstig, da keine Nachbarbebauung vorhanden.	Baugenehmigung nach neu aufzustellendem B-Plan.	Baugenehmigung nach neu aufzustellendem B-Plan.
Stellplatzsituation	Stellplätze müssen neu geschaffen werden. Können auch für das Schloss Braunshardt optimal mitgenutzt werden.	Stellplätze müssen teilweise neu geschaffen werden, teilweise können die Stellplätze der derzeitigen Sportanlage mitgenutzt werden. Auch nutzbar für das Schloss Braunshardt.	Stellplätze müssen teilweise neu geschaffen werden, 36 Stellplätze können wechselseitig mit der vorhandenen Sporthalle genutzt werden.
Flächenverfügbarkeit (Eigentum, Verpachtung, Vermietung, sonstige Nutzungsrechte oder Nutzungsabsichten)	Die erforderlichen Flächen stehen im Privateigentum und werden landwirtschaftlich genutzt.	Die Grundstücke stehen komplett im städtischen Besitz. Das für den Bau eines Mehrfamilienhauses noch zur Verfügung stehende städtische Grundstück würde für die neue Zweckbestimmung somit entfallen.	An diesem Standort ist die Stadt Eigentümerin eines der zusätzlich benötigten Grundstücke. Drei weitere Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 2.500 m <sup>2</sup> wären noch zu erwerben. Diese werden derzeit nicht bewirtschaftet.
Erreichbarkeit ÖPNV, fußläufig	ÖPNV Buslinie 5515: in Planung: Endhaltestelle am Sportplatz.  fußläufig: mäßig gut, da relativ entfernt von Ortskern.	ÖPNV Buslinie 5515: in Planung: Endhaltestelle am Sportplatz.  fußläufig: mäßig gut, da relativ entfernt von Ortskern.	ÖPNV Buslinie 5515: Haltestelle in der Ludwigstraße/Schlossplatz.  fußläufig: gut, da nah zum Ortskern.

## Fazit:

**Standort 1** befindet sich im Außenbereich, womit aus planungsrechtlicher Sicht eine Siedlungserweiterungsfläche genehmigt werden muss. In diesem Bereich könnten Flächen genutzt werden, für die aufgrund der Siedlungsbeschränkung durch den Flughafen Frankfurt (Startbahn 18 West) eine Wohnbebauung ausgeschlossen ist. Die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Zweckbestimmung Bürgerhaus wäre hier aber zulässig. Wesentliche Voraussetzung für diesen Standort ist weiterhin der Erwerb der benötigten Grundstücksflächen. Positiv ist die gute, unproblematische Erschließung durch die bereits vorhandene Parkstraße zu bewerten. Etwas nachteilig wirkt sich die fußläufige Erreichbarkeit aus. Die Parkplätze würden sich in unmittelbarer Nähe des Schlossparks befinden und könnten somit für die dortigen Veranstaltungen mitgenutzt werden.

**Standort 2** befindet sich im Wohngebiet. Nach dem bestehenden FNP wäre das Vorhaben baurechtlich möglich. Die erforderlichen Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Stadt, womit Grunderwerbskosten entfallen. Jedoch steht damit ein für Wohnbebauung vorgesehenes städtisches Grundstück für eine Veräußerung nicht mehr zur Verfügung. Bei einer Änderung des Bebauungsplanes könnte die Einhaltung der Immissionswerte problematisch sein. Durch den voraussichtlich notwendigen Abriss der bestehenden Gebäude werden Sportanlagen entzogen, wobei insbesondere bei einer weiteren Nutzung des Sportplatzes Ersatz für die sanitären Einrichtungen zu schaffen wäre. Auch bei diesem Standort könnten die Parkplätze für Veranstaltungen im Schloss bzw. im Schlosspark mitgenutzt werden.

**Standort 3** ist im FNP Braunshardt bereits mit der Zweckbestimmung Bürgerhaus vorgesehen, so dass planungsrechtlich hier die geringsten Probleme zu erwarten sind. Die benötigten Flächen stehen teilweise in städtischem Eigentum, so dass ein geringerer Grunderwerb erforderlich ist. Etwas problematisch ist die beengte Zufahrt über den Weiherweg. Teilweise können die vorhandenen Stellplätze an der Sporthalle mitgenutzt werden. Mit dem Bau eines Bürgerhauses könnte sich durch die unmittelbare Nähe von Vereinsanlagen und der Sporthalle Braunshardt ein Zentrum für den Gemeinbedarf entwickeln. Allerdings würden die dortigen Anwohner durch die Konzentration von Sporthalle, Bürgerhaus und Vereinsanlagen einer erheblichen Belastung ausgesetzt.

## 6 KOSTENERMITTLUNG UND FINANZIERUNG

Unter Grundlage des vorläufigen Raumprogramms wurde folgende Massen- und Kostenermittlung vorgenommen:

### ➤ Massenberechnung

Die Bruttogrundrissfläche beträgt insgesamt ca. 1.700 qm.

Umbauter Raum	Kubikmeter
480 qm x 5,50 H*	2.640 m <sup>3</sup>
150 qm x 4,00 H*	600 m <sup>3</sup>
1.070 qm x 3,00 H*	3.210 m <sup>3</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>6.450 m<sup>3</sup></b>

\* Die Höhe der Räume ist abhängig von der erforderlichen Akustik.

### ➤ Kostenzusammenstellung

	Berechnung	Euro
Baukosten	6.450 m <sup>3</sup> x 350 € mittlerer Kostenindex	2.257.500 €
Parkflächen (60 Stellplätze)	1.500 m <sup>2</sup> x 800 €/m <sup>2</sup>	120.000 €
Freiflächengestaltung	1.000 m <sup>2</sup> x 60 €/m <sup>2</sup>	60.000 €
Anschluss-/Erschließungskosten		50.000 €
Baunebenkosten (Planung, ect.)	15 % von 2.487.500 €	373.000 €
Unvorhergesehenes	10 % von 2.860.500 €	286.000 €
<b>Zwischensumme</b>		<b>3.146.500 €</b>
Grundstückskosten (Eventualposition)	5.000 m <sup>2</sup> x 50 €	250.000 €
Grunderwerbsnebenkosten	5%	12.500 €
<b>Gesamt</b>		<b>3.409.000 €</b>

Die vorläufige Kostenschätzung beruht auf Baukosten vergleichbarer Gebäude mit mittlerem Baustandard. Der Grunderwerbspreis pro Quadratmeter entspricht dem Ankaufswert für vergleichbare gemeinnützige Bauvorhaben (Feuerwehr Gräfenhausen).

### ➤ Finanzierung/Investitionsplan

Zur Realisierung des Projektes wird ein Zeitrahmen von ca. 3 bis 4 Jahren angenommen. Folgt die Stadtverordnetenversammlung dem vorgelegten Zeitplan, sind im Investitionsplan 2011 des Eigenbetriebes KIS für die Bauleitplanung Mittel von 20.000 € bereit zu stellen.

Im Investitionsplan 2012 sind Planungs- und Grunderwerbskosten in Höhe von ca. 400.000 € und 2013/2014 die Restsumme von ca. 3.000.000 € zu veranschlagen. Die Finanzierung erfolgt über Kreditaufnahme.

## ➤ Folgekostenberechnung

Die jährlichen Folgekosten wurden auf Grundlage der vorläufigen Kostenberechnung sowie unter Einbeziehung vorliegender Vergleichswerte wie folgt ermittelt:

Kostenart	Berechnung	Euro
Abschreibung Gebäude	80 Jahre linear	14.204 €
Abschreibung Einrichtung	13 Jahre linear	6.150 €
Zinsaufwendungen bei Fremdfinanzierung	Zinssatz 4 %, Laufzeit 30 Jahre	82.000 €
Personalkosten	Hausmeister	43.000 €
Aufwendungen für Rohstoffe	Strom, Energie, Wasser	30.000 €
Aufwendungen für bezogene Leistungen	Gebäudereinigung, Bauunterhaltung, Freiflächenpflege	24.000 €
Verschiedene betriebliche Kosten	Verwaltungskostenanteile, Betriebsbedarf, usw.	30.000 €
Versicherungen		3.200 €
<b>Gesamt</b>		<b>232.554 €</b>

## 7 ZEITPLAN

Grundsatzbeschluss Stadtverordnetenversammlung	12/2010						
Änderung des FNP und Aufstellung B-Plan		5/2011					
Grunderwerb			6/2012				
Raum- und Nutzungskonzept				6/2012			
Vergabe Planung					8/2012		
Baubeginn						3/2013	
Fertigstellung							6/2014

## 8 ZUSAMMENFASSUNG

Aus der vorliegenden Bedarfsanalyse ist abzuleiten, dass aufgrund der seitherigen und künftigen Entwicklung des Stadtteiles eine Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur in Braunshardt dringend erforderlich ist.

Der Stadtteil Braunshardt verfügt für soziale Angebote sowie für öffentliche und kulturelle Veranstaltungen nur über begrenzte Räumlichkeiten, die sich zudem in Privateigentum oder im Eigentum von Vereinen befinden und somit nur eingeschränkt zur Verfügung stehen. In Anbetracht der absehbaren Schließung der Gaststätte „Zum Adler“ wird sich das vorhandene Raumangebot in naher Zukunft erheblich reduzieren.

Unter Grundlage der bestehenden Raumsituation sowie der dargelegten Bevölkerungsentwicklung mit den damit verbundenen gesellschaftlichen Bedürfnissen ist die Notwendigkeit eines Bürgerhauses mit angegliederten Jugend- und Seniorenräumen im Stadtteil Braunshardt gegeben.

Der bisherige und in Zukunft noch zu erwartende Einwohnerzuwachs bedeutet auch für die Braunshardter Vereine eine besondere Herausforderung. Die Vereine werden sich dieser Entwicklung stellen, bestehende Angebote erweitern und neue Angebote für alle Altersgruppen entwickeln und zur Verfügung stellen müssen. Hierzu bedarf es eines entsprechenden Raumangebotes. Alle derzeit, auch in der Kernstadt Weiterstadt, zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten der Stadt und die Räume der Vereine sind bereits ausgelastet und können keine Kapazitäten mehr aufnehmen.

Auch die Braunshardter Ortsvereine sprechen sich mit ihrem Schreiben vom 12.01.2010 (Anlage 2) für die Errichtung eines Bürgerhauses in Braunshardt aus. Die Ortsvereine halten dieses Projekt für dringend notwendig, um ihre Aufgaben gegenüber allen Bürgerinnen und Bürgern und besonders Jugendlichen zu erfüllen, und sich neuen Entwicklungen zu öffnen.

Mit einem multifunktionellen neuen Bürgerhaus werden die Wünsche und Bedürfnisse der Ortsvereine, von Jugendlichen und Senioren, der Schule und der Kindergärten sowie auch der Nutzung für private Veranstaltungen umgesetzt.

Die Standortanalyse zeigt, dass sich prinzipiell alle vorgeschlagenen Standorte für die Errichtung eines Bürgerhauses eignen. Die Abwägung zur Festlegung eines Standortes sollte auch im Interesse einer möglichst zeitnahen Umsetzung des Projektes erfolgen.

Mit einem Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung für den Bau eines Bürgerhauses im Stadtteil Braunshardt sowie der Festlegung eines Standortes sollten umgehend die Voraussetzungen zur Verwirklichung dieses für diesen Stadtteil wichtigen Vorhabens geschaffen werden.

Aufgestellt im September 2010  
Frank Wesp  
Technische Verwaltung