Gemeinde Ammerbuch

Bürgerinformation Ortskernsanierung

Breitenholz

Januar 2022, Verantwortlich für den Inhalt:

Ortschaftsrat Breitenholz, Müneckstraße 16, 72119 Ammerbuch

Corinna Schnaidt †, Bernd Schmollinger, Dennis Martens,

Philipp Leuschner, Volkmar Wißner, Ortsvorsteher Bernhard Zervas

Gemeinderat Jochen Eißler

Gemeinde Ammerbuch

Ortskernsanierung Breitenholz

oder auch „Erneuerungsmaßnahme Ortsmitte Breitenholz“

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

es ist schon einige Zeit her, am 19.3.2018 hat der Gemeinderat die „Erneuerungsmaßnahme Ortsmitte Breitenholz“ beschlossen. Seitdem können im Sanierungsgebiet bauliche und energetische Modernisierungsmaßnahmen bei Privatgebäuden sowie Gebäudeabbrüche finanziell gefördert werden. Auf Anfrage wird eine kostenlose Sanierungsberatung angeboten.

Auch wenn man noch nicht allzu viel sieht, gibt es inzwischen erste private Sanierungsaktivitäten sowie wichtige Beschlüsse zu der Umsetzung der von Ihnen, den Breitenholzer Bürgern und Bürgerinnen, in der Bürgerwerkstatt am 21.10.2017 erarbeiteten Ziele der Ortskernsanierung. Die Bürgerwerkstatt wurde von der Projektbeauftragten KE (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH) der Gemeinde Ammerbuch moderiert und dokumentiert.

Wir, der Ortschaftsrat und unser Gemeinderat Jochen Eißler, möchten Ihnen heute mit diesem Informationsblatt den aktuellen Stand von Januar 2022 der Ortskernsanierung vorstellen und die beschlossenen Maßnahmen erklären. Sollten Sie zu einem der angesprochenen Themen noch Fragen haben, sprechen sie uns bitte an.

Weitere Bürgerbeteiligung

Für die Gestaltung des geplanten Dorfplatzes und der Ortsmitte werden wir voraussichtlich im Sommer 2022 wieder eine Bürgerwerkstatt unter Moderation der KE veranstalten. Dabei sollen die Erwartungen und Bedürfnisse der Breitenholzer Bürger und Bürgerinnen bei der Gestaltung der Ortsmitte ermittelt werden.

Anregungen

Sollten Sie konstruktive Verbesserungsvorschläge haben, freuen wir uns über ihre Anregungen.

Gemeinde Ammerbuch

Information zu privaten Sanierungsmaßnahmen

Zu Beginn der Ortskernsanierung haben wir 14 leerstehende Gebäude im Bereich des Ortskerns ermittelt. Hier sind die privaten Eigentümer gefragt, im eigenen Interesse diese Gebäude mit finanzieller Förderung zu sanieren und zu nutzen. Wo eine Sanierung nicht möglich oder unwirtschaftlich ist, kann auch der Abbruch finanziell gefördert werden.

Wie es aktuell aussieht, kann der Leerstand im Zuge der Ortskernsanierung stark reduziert werden.

Hier noch einmal die Bitte an die Eigentümer von leerstehenden Gebäuden, nutzen Sie die Möglichkeiten der finanziellen Förderung zur Sanierung, lassen sie sich beraten.

Die KE hat inzwischen etwa 20 Sanierungsgespräche mit privaten Eigentümern geführt, bisher wurden 6 Sanierungsvereinbarungen abgeschlossen, weitere sind in Vorbereitung.

Kontakt für eine Sanierungsberatung:

Innerhalb des Sanierungsgebiets Ortsmitte Breitenholz können bauliche und energetische Modernisierungsmaßnahmen bei Privatgebäuden sowie Gebäudeabbrüche finanziell gefördert werden. Der erste Schritt ist ein unverbindliches und kostenloses Informationsgespräch mit dem von der Gemeinde beauftragten Sanierungsbetreuer LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE). Bei dem Gespräch werden die Fördervoraussetzungen, zuwendungsfähige Maßnahmen usw. besprochen.

Bei Beratungsbedarf sprechen Sie bitte Herrn Fürst (KE) als zuständigen Projektleiter an:

Tel. 0711 6454-2142, E-Mail: wolfgang.fuerst@lbbw-im.de

oder

Frau Ursula Prawitt-Molitor, Gemeinde Ammerbuch, zuständig für das Sanierungsgebiet Breitenholz

Tel. 07073 9171-7311, E-Mail: U.Prawitt-Molitor@ammerbuch.de

Informationen zu der Ortskernsanierung finden Sie auch unter:

https://www.ammerbuch.de/bauen-umwelt/staedtebauliche-sanierung

Gemeinde Ammerbuch

Sanierungsziele der Ortskernsanierung

Die hier aufgeführte Zusammenfassung der Sanierungsziele wurde von Breitenholzer Bürgern und Bürgerinnen bei der Bürgerwerkstatt am 21.10.2017 erarbeitet und dokumentiert.

Gestaltung des öffentlichen Raums

- Charakter des Ortsbildes bewahren
- Öffentliche Flächen aufwerten
- Ortsmitte / Treffpunkt schaffen
- Fußwege aufwerten
- Ruhender Verkehr (Verbesserung der Parksituation, Ausbau Parkplatz etc.)

Nutzung der kommunalen Gebäude

- Nutzung Schulhaus (z.B. Umnutzung zu Wohnzwecken)
- Umnutzung des Rathauses zu Wohnzwecken
- Erhalt der Feuerwehr in Breitenholz
- Bürgersaal schaffen (in alter Kelter prüfen)

Weitere Ziele

- Wohnraum schaffen
- Flächenneuordnungen
- Zwischenerwerbe durch Gemeinde
- Sanierung im Blickfeld der Öffentlichkeit halten
- Versorgung verbessern

Die von unseren Bürgern und Bürgerinnen erarbeiteten Sanierungsziele sind ein Arbeitsauftrag für den Ortschaftsrat, die Gemeindeverwaltung, die Sanierungsberater von der KE und den Gemeinderat.

Raumbedarf für Breitenholz

Breitenholz benötigt einen ausreichend großen Raum für alle Arten von Veranstaltungen auch für öffentliche Ortschaftsratssitzungen. Geplant ist eine Raumgröße von etwa 170 m² für den Bürgersaal, ein Besprechungsraum für den Ortschaftrat und Ortsvorsteher, der auch von Bürgern und Vereinen mitgenutzt werden kann sowie eine vorschriftsmäßige Unterbringung der Feuerwehr.

Da man sich Raumgrößen nur schwer vorstellen kann, hier Beispiele für die geplanten 170 m² für den Bürgersaal: Das entspricht etwa der Größe des Mehrzweckraums im Bildungszentrum oder der 2,5-fachen Fläche des Saals im evang. Gemeindehaus.

Wichtig ist, dass die Räume barrierefrei sind, eine behindertengerechte Toilette haben und ausreichend Parkplätze vorhanden sind.

Gemeindeeigene Gebäude im Ortskern

Die wesentliche Herausforderung der Ortskernsanierung ist eine Lösung für die drei gemeindeeigenen Gebäude im Ortskern - Rathaus, Alte Schule und Feuerwehrhaus (Kelter) - zu finden. Alle drei Gebäude sind stark sanierungsbedürftig. Die letzte Modernisierung/Sanierung der Gebäude liegt über 50 Jahre zurück, Rathaus und Alte Schule sind denkmalgeschützt.

Hinweis: Instandhaltung nicht mit Sanierung verwechseln!

Sowohl unser Rathaus als auch die Alte Schule können die Raumbedürfnisse von Breitenholz nicht decken. Das Rathaus ist für öffentliche Ortschaftsratssitzungen zu klein, nicht barrierefrei und wird nur wenige Stunden im Monat genutzt. Die Alte Schule steht seit vielen Jahren leer, eine sinnvolle Nutzung konnte nicht gefunden werden.

Die besondere Problematik bei der Sanierung und Nutzung dieser beiden Gebäude besteht im Denkmalschutz, der Um- oder Erweiterungsbauten nicht zulässt, sowie den Brandschutzbestimmungen (zweiter Fluchtweg bei öffentlicher Nutzung) und der nicht vorhandenen Barrierefreiheit. Als einzig sinnvolle und machbare Nutzung der beiden Gebäude hat sich die Wohnnutzung herauskristallisiert. Beide Gebäude sind nach Aussage der Fachleute der KE gut für Wohnzwecke geeignet. Daher haben sich Ortschafts- und Gemeinderat für einen Verkauf der beiden Gebäude zu Wohnzwecken entschieden.

Da die beiden Gebäude denkmalgeschützt sind, erfolgt eine Sanierung nach den Regeln des Denkmalschutzes. D. h. die Gebäude werden saniert und innen für die Wohnnutzung modifiziert aber nicht verändert, damit bleibt der Charme der Gebäude und das Dorfbild erhalten.

Das Feuerwehrhaus (Kelter) wurde 1958/59, nachdem die historische Kelter durch Brand zerstört wurde, als Farrenstall, Gemeindewaage und Lehrerwohnung neu aufgebaut. Die Feuerwehr ist ca. 1980 in das Gebäude eingezogen.

Für Feuerwehrhäuser gibt es Vorschriften, um die Unfallgefahr für Feuerwehrleute zu reduzieren. Die Planungsgrundlagen für Feuerwehrhäuser sind in der DIN 14092-1 festgelegt. Die im Zuge der Ortskernsanierung durchgeführte Untersuchung des Gebäudes hat ergeben, dass die Vorschriften für Feuerwehrhäuser an diesem Standort auch nach aufwendiger Sanierung nicht erfüllt werden können. Der von Breitenholzer Bürgern angedachte Ausbau des Dachgeschosses des Feuerwehrhauses zu einem Bürgersaal ist nicht möglich, da wie vorher beschrieben, eine Sanierung des Gebäudes keine vorschriftsmäßige Gestaltung für die Feuerwehr zulässt, weiterhin fehlen Parkplätze, ohne die weder Feuerwehr noch Bürgersaal auskommen.

Mehrzweckgebäude

Nachdem die Untersuchung des Feuerwehrhauses (Kelter) gezeigt hat, dass das Gebäude für die Feuerwehr nicht vorschriftsmäßig umgebaut/saniert werden kann und für einen Bürgersaal die Parkplätze fehlen, hat sich ergeben, dass die sinnvollste und wirtschaftlichste Lösung ein Mehrzweckgebäude ist, in dem alle öffentlichen Breitenholzer Raumbedürfnisse zusammengefasst werden können. Die Herausforderung ist, ein für den Zweck geeignetes Grundstück zu finden.

Folgende Voraussetzungen muss ein Grundstück für das Mehrzweckgebäude erfüllen:

- Es muss kurzfristig verfügbar sein, damit das Mehrzweckgebäude in Zuge der laufenden Ortskernsanierung gebaut werden kann. D.h. es muss im Flächennutzungsplan ausgewiesen sein.
- Die benötigten Versorgungsanschlüsse – Kanal, Wasser, Strom, Telefon – müssen sich mit überschaubarem Aufwand herstellen lassen.
- Es wird eine Grundstücksfläche von etwa 1.300 m² benötigt, um den Raum- und Flächenbedarf decken zu können.

Das Grundstück des Feuerwehrhauses (Kelter) im Ortskern ist für den Zweck nicht geeignet, da die Fläche schon alleine für ein vorschriftsmäßiges Feuerwehrhaus viel zu klein ist.

Die Untersuchung der vorhandenen gemeindeeigenen Grundstücke hat ergeben, dass die Gemeinde kein für den Zweck geeignetes Grundstück in Breitenholz besitzt.

Die Überprüfung von privaten Grundstücken, die für den Zweck geeignet sein könnten, kam zu dem Ergebnis, dass es kein geeignetes privates Grundstück in Breitenholz gibt.

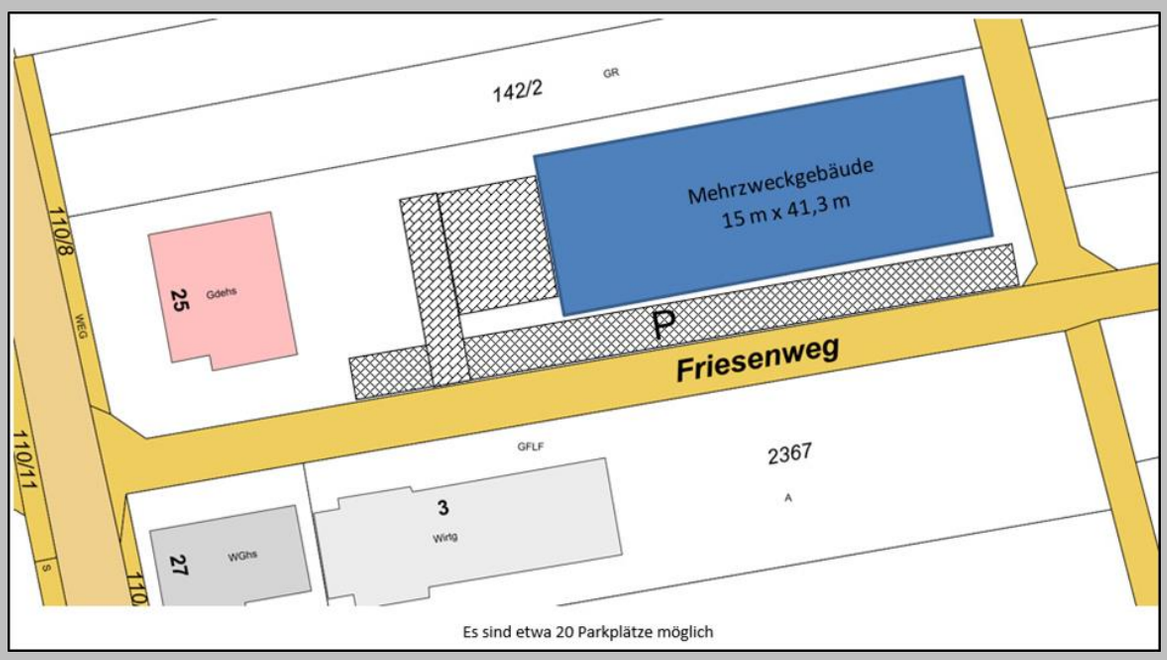
Als nächster Schritt wurde der Flächennutzungsplan (FNP) angeschaut, in welchem Bereich von Breitenholz eine geeignete Fläche entwickelt werden könnte. Dabei hat sich herausgestellt, dass es im FNP von Breitenholz nur eine Fläche gibt, die zeitnah für ein Mehrzweckgebäude entwickelt werden kann. Das ist die Fläche östlich von der Walterstraße im Bereich Friesenweg. Das einzige Grundstück in dem Bereich mit ausreichender Größe ist die Wiese des evang. Gemeindehauses.

In Gesprächen mit dem Kirchengemeinderat wurde diese Möglichkeit diskutiert und gemeinsam nach Lösungen gesucht. Der Kirchengemeinderat zeigte sich von Anfang an sehr offen und kooperativ bei der Unterstützung dieses Projekts. Die Schaffung eines Bürgersaals, eines Dorfplatzes und den Erhalt der Freiwilligen Feuerwehr in unserem Ort sind auch den Vertretern der evang. Kirchengemeinde sehr wichtig! Nun wurde die Frage geklärt, ob die Fläche für den Gebäudebedarf ausreicht. Eine gründliche Analyse kam zu einem positiven Ergebnis.

Das geplante Mehrzweckgebäude ermöglicht die Umsetzung praktisch aller von unserer Bürgerschaft vorgegebenen Sanierungsziele:

- Schaffung eines zentralen Dorfplatzes im Ortskern anstelle des Feuerwehrhauses
- Schaffung eines Bürgersaals/Veranstaltungsraumes für Breitenholz
- Schaffung einer Tagungsmöglichkeit für den Ortschaftsrat und eines Raums für den Ortsvorsteher
- Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung von Rathaus und Alter Schule zu Wohnzwecken

Standort des Mehrzweckgebäudes



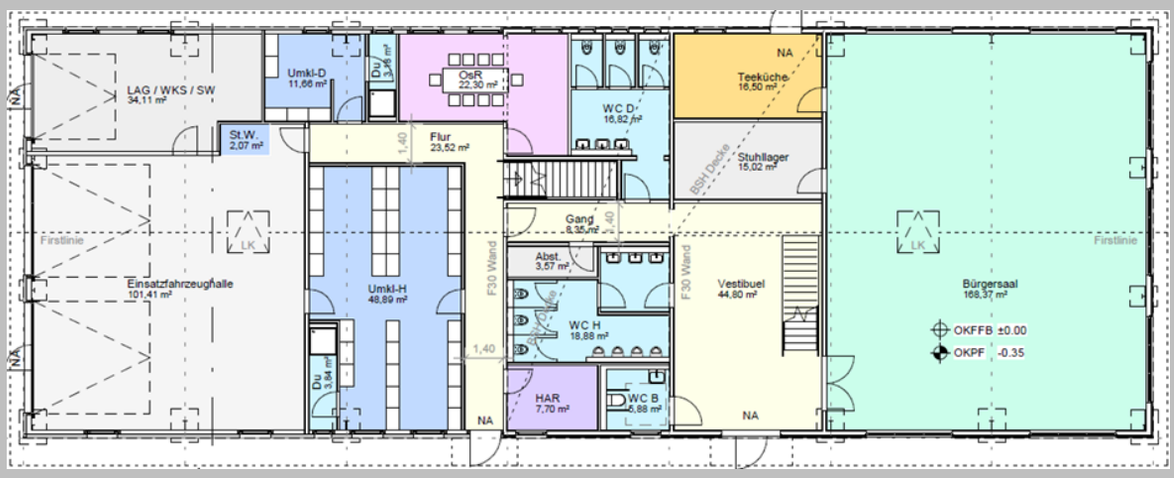
Der bestehende Parkplatz am Gemeindehaus soll entlang des Friesenwegs verlängert werden. Insgesamt entstehen dann ca. 20 PKW-Parkplätze sowie Fahrradparkplätze vor dem Gebäudeeingang. Einige der Parkplätze müssen für die Einsatzkräfte der Feuerwehr reserviert werden. Die anderen Parkplätze stehen für Gäste des Gemeindehauses und des Mehrzweckgebäudes zur Verfügung. Falls das gewünscht wird, können die oberen Parkplätze für das Gemeindehaus reserviert werden. Bei größeren Veranstaltungen können Besucher zusätzlich den dann ausgebauten öffentlichen Parkplatz, der nur 150 Meter entfernt ist, nutzen.

Der Kirchengemeinde wird als Ersatz für die Gemeindehauswiese eine Nutzungsmöglichkeit des Sportplatzes eingeräumt.

Gemeinde Ammerbuch

Mögliche Ansicht des Mehrzweckgebäudes

Raumaufteilung



Hinweise:

Da es sich um einen Entwurf handelt, wird es bedingt durch den laufenden Optimierungsprozess noch Überarbeitungen geben.

Im mittleren Teil des Gebäudes gibt es ein OG in dem sich der Schulungsraum der Feuerwehr sowie Abstellräume befinden.

Die Darstellung der Außenfassade ist ein Vorschlag, der bei Bedarf geändert werden kann.

Ausbau von Parkplatzzufahrt und Parkplatz

Als wichtiger Bestandteil der Ortskernsanierung wurde am 14.12.2020 vom Gemeinderat beschlossen, die Zufahrt zum Parkplatz auszubauen und den Parkplatz zu befestigen. Die Gemeinde konnte inzwischen die für den Ausbau der Zufahrt benötigten Flächen erwerben.

Der Parkplatz ist für uns Breitenholzer sowie für unsere Besucher ein Dauerärgernis, da er nach Regenfällen aufweicht und nicht mehr nutzbar ist.

Die Fläche des Parkplatzes bleibt gleich, wird aber zugunsten der Heizzentrale geringfügig verändert. Die für die Heizzentrale benötigte Parkfläche wird an anderer Stelle des Parkplatzes ausgeglichen. Es sind 40 befestigte Parkplätze geplant, damit erhöht sich die zukünftige Kapazität des Parkplatzes geringfügig, da die Parkplätze besser angeordnet werden können. Der Zeitplan für den Ausbau des Parkplatzes und seiner Zufahrt hängt vom Baufortschritt der Nahwärmeversorgung sowie der Herstellung der Versorgungsanschlüsse des Mehrzweckgebäudes im Friesenweg ab. Da die Bauarbeiten des Nahwärmesystems mindestens bis Ende 2022 laufen, ist ein realistischer Zeitraum für diese Maßnahme das Jahr 2023.

Breitbandversorgung (Glasfaseranschluss für Haushalte)

Wir sind seit längerer Zeit in Kontakt mit der Deutschen Telekom, die unser aktuelles Telefonnetz mit Vectoring-Technik (Glasfaser bis zum Schaltkasten, Kupferleitung zu den Gebäuden) betreibt. Aufgrund der jährlich steigenden Datenmenge pro Haushalt ist abzusehen, wann diese Technik nicht mehr ausreicht. Trotz hoher staatlicher Förderung zeigt die Deutsche Telekom aktuell leider kein Interesse, die laufenden Erdarbeiten der Nahwärmeversorgung für den Breitbandausbau in Breitenholz zu nutzen. Die Deutsche Telekom ist nicht einmal bereit die freifliegenden Telefonleitungen im Ortskern im Zuge der Baumaßnahmen unter die Erde zu verlegen. Das ist für die betroffenen Hauseigentümer sehr ärgerlich.

Unser Ortsbaumeister sucht nach einer Lösung für die Ammerbucher Breitbandversorgung. Sobald es Lösungsvorschläge gibt, wird dies entsprechend kommuniziert.

Für Kunden der Nahwärmeversorgung hat die Bürgerenergie Tübingen beschlossen, das zusammen mit dem Nahwärmehausanschluss ein Leerrohr vom Keller zur Straße/Bürgersteig mitverlegt wird. Sobald ein Anbieter Breitenholz mit Glasfaseranschlüssen versorgt, können die Leerrohre für den Glasfaser-anschluss genutzt werden, so dass der Glasfaseranschluss nachträglich schnell und einfach verlegt werden kann.

Mit etwas Glück wird die neue Bundesregierung hier mehr Schwung in die Umsetzung der Digitalisierung für Deutschland bringen.

So könnte der Ortskern in Zukunft aussehen

Die Straße „Bei der Linde“ soll ein verkehrsberuhigter Bereich werden. Der neue Dorfplatz soll als „echte Dorfmitte“ ein lebendiger Treffpunkt für alle Breitenholzer sein. Die Fläche soll gestalterisch aufgewertet, entsiegelt und begrünt werden. Außerdem bietet sich der Platz als Standort für mobile Verkaufswägen (Backwaren, Obst, Gemüse, Wurst- und Fleischwaren, oder ähnliches) und auch als Standort für den Maibaum an.

Für die Gestaltung der Ortsmitte wird es wieder eine Bürgerwerkstatt geben!

Zusammenfassung

Mit den vorgestellten Maßnahmen können praktisch alle von unserer Bürgerschaft erarbeiteten Ziele der Ortskernsanierung umgesetzt werden. Damit ist Breitenholz gut für die Zukunft gerüstet. Hinter den beschlossenen Maßnahmen stehen umfangreiche Untersuchungen, Abwägungen und Rahmenbedingungen, die zu den vorgestellten Lösungen geführt haben.

Für unsere älteren Mitbürger und Mitbürgerinnen und für Menschen mit körperlichen Einschränkungen verbessert ein Ausbau der Barrierefreiheit, z.B. durch barrierefreie öffentliche Gebäude, die Teilnahme am öffentlichen Leben. Auch der geplante verkehrsberuhigte Bereich in der Straße „Bei der Linde“ führt im Ortskern zu mehr Verkehrssicherheit, der geplante Dorfplatz erhöht die Aufenthaltsqualität. Die nach Abschluss der Sanierung verfügbare öffentliche Infrastruktur bietet einen hohen Mehrwert für alle Altersklassen und erhöht die Lebensqualität in Breitenholz nachhaltig.