



**Vorlage Nr.** **BV/029/2016**  
**Bearbeitet von:** **Iris Nyczka**  
**Aktenzeichen:**

Vorlage für: Gemeinderat 20.12.2016  
TOP 2

**Betreff: Neuer Planungsentwurf zur Sanierung der Alten Schmiede  
"Kulturscheuer Malsch" - Beratung und Beschlussfassung**

Beschlussantrag:

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Gemeinderat	Ö	20.12.2016	Entscheidung

Beteiligung des Ortschaftsrates

- ist erfolgt Datum der Sitzung  
 nicht erforderlich

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt den in der Sitzung vorgestellten neuen Planungsentwurf zur Sanierung der Alten Schmiede „Kulturscheuer“.

**Finanzielle Auswirkungen**

- keine Auswirkungen auf den Haushalt  
 einmalige Anschaffungs- und Herstellungskosten i.H.v. 485223,41 €  
 kein Folgeertrag  Folgeertrag geschätzt pro Jahr i.H.v. \_\_\_\_\_ Euro  
 kein Folgeaufwand  Folgeaufwand geschätzt pro Jahr i.H.v. \_\_\_\_\_ Euro  
 Aufwand im Haushaltsplan enthalten unter  
 Ertrag im Haushaltsplan enthalten unter  
 Stelle im Stellenplan enthalten

**Bei über- und außerplanmäßige Ausgaben:**

angedachte Finanzierung der Maßnahmen über

- Einsparungen bei  
 Mehrertrag bei  
 kein Deckungsvorschlag des Fachamtes

*Hinweis: sofern kein Deckungsvorschlag aufgeführt ist, muss die Deckung über allgemeine Steuermittel oder allgemein vorhandene liquide Mittel erfolgen.*

**Sachverhalt/Begründung:**

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 19.03.2013 wurde die Entwurfsplanung zur Sanierung der Alten Schmiede „Kulturscheuer“ beschlossen und für die Genehmigungsplanung freigegeben. Nach der Kostenschätzung von Herrn Architekt

Friedmann, beliefen sich die Investitionskosten incl. Baunebenkosten zum damaligen Zeitpunkt auf insgesamt ca. 670.000,-€ (brutto).

Im September 2013 wurde dem Technischen Ausschuss eine neue Planungsvariante mit zusätzlicher Bühne im künftigen Veranstaltungsbereich vorgestellt. Damit sollte der Platz für Besucher vergrößert werden und der Nutzwert des Veranstaltungsbereichs erhöht werden. Der Technische Ausschuss stimmte in der Sitzung der Planungsänderung zu.

Im Jahr 2014 wurde der Bauantrag für das Bauvorhaben eingereicht. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gerade im Hinblick auf die „Barrierefreiheit“, stellten für die Erteilung einer Baugenehmigung ein großes Hindernis dar. Hiermit verbunden waren dann auch notwendige Planungsänderungen um den bauordnungsrechtlichen Vorschriften Rechnung zu tragen, damit auch letztlich eine Baugenehmigung bewirkt werden konnte. Die Baugenehmigung konnte deshalb auch erst ein Jahr später Mitte 2015 erteilt werden.

Im Rahmen der erteilten Baugenehmigung, mussten zudem im Jahr 2015 sowie 2016 zu den bereits vorausgegangen Gesprächen mit der Denkmalschutzbehörde, noch weitere Gespräche geführt werden, damit auch unter Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Belange, die historischen Utensilien der „Alten Schmiede“ und auch ihre Bausubstanz bestmöglich gesichert werden können. In dieser Zeit wurde dann auch ein Restaurierungskonzept für die Schmiedewerkstatt und die darüber liegende Wohnung erarbeitet.

Zwischenzeitlich fand dann Anfang 2016 auch nochmals ein Termin mit den künftigen Hauptnutzern des Objekts, den Heimatfreunden Malsch und dem CulturClub Malsch, statt. Hierbei ging es um die Abstimmung des Nutzungskonzepts in Hinsicht auf die beabsichtigten Einrichtungen, Ausstattungen, Veranstaltungsraum (Technik und Ausstattung) etc.

Die Nutzungsanforderungen der Vereine wurden im Juli 2016 bei einem gemeinsamen Termin im Rathaus Malsch (unter Anwesenheit von Fraktionsvertretern) erörtert. Unter anderem kam die Thematik einer notwendigen großzügigen separaten Küche im Falle von Veranstaltungen (Bewirtung), die Größe des Veranstaltungsraums, aber auch die Idee dass der Veranstaltungsraum aufgrund des gewissen Charmes der Anlage als „Trauzimmer“ genutzt werden könnte, auf.

Herr Architekt Friedmann wurde gebeten eine neue Planungsvariante zu entwerfen, welche den künftigen Nutzungsanforderungen innerhalb des Objektes entspricht.

Am 14.11.2016 fand nun ein abschließender gemeinsamer Abstimmungstermin zwischen der Gemeindeverwaltung Malsch, jeweils zwei Fraktionsvertretern des Gemeinderats, Herrn Architekt Volker Friedmann sowie den Heimatfreunden Malsch und dem CulturClub Malsch, statt.

Bei diesem Termin wurden die möglichen Planungsvarianten diskutiert und dabei die Vor- und Nachteile abgewogen. Im Ergebnis wurde sich auf eine Planungsvariante geeinigt, die auf die Infrastruktur des Objektes/Anlage sowie die Abläufe der künftigen Nutzung am Besten abgestimmt ist.

Der neue Planungsentwurf ist der Vorlage beigelegt.

Die Bauverwaltung sowie Herr Architekt Friedmann, wurden gebeten die neue Planungsvariante mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen. Baurechtsbehörde, Brandschutz und Denkmalschutz haben bereits ihre Zustimmung zur neuen Planung erteilt.

### **Investitionskosten:**

Nach der Kostenschätzung vom März 2013 beliefen sich die Kosten auf insgesamt 668.982,54 € (brutto). Hier kamen jedoch bereits auch schon Kostenansätze für die Planungsänderung „Bühne“ und der Erwerb eines „Grundstücksstreifens“ hinzu. Die Kostenschätzung belief sich damit auf 740.335,66 €.

Nach einer ermittelten Kostenberechnung vom Juli 2016 belaufen sich die Investitionskosten für die aktuell genehmigte Planung (mit Erweiterung des Veranstaltungsraums) auf ca. 852.000,00 € (brutto). Mehrkosten sind hier einberechnet für Maßnahmen zur Erfüllung der Barrierefreiheit, zusätzliche Anforderungen Statik/Prüfstatik, denkmalschutzrechtliche Anforderungen, Brandschutzanforderungen, Restauration Schmiedewerkstatt, etc. Die Kostenmehrungen sind auch aus der Kostenberechnung (Stand: 01.08.2016), welche der Vorlage beigelegt ist, ersichtlich.

Für die neueste Planungsvariante mit dem zusätzlichen Einbau einer separaten Küche und einem Erweiterungsanbau (Behinderten WC), wurden von Herrn Architekt Friedmann Kosten in Höhe von 970.446,82 € berechnet. Zur Genehmigungsplanung ergibt sich damit eine Kostendifferenz von ca. 118.000,- € (brutto). Die Kostenberechnung wird in der Sitzung aufgezeigt.

Da sich die Alte Schmiede/Kulturscheuer im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Malsch“ befindet, wurde die Zuschussfähigkeit des Gebäudekomplexes durch das Regierungspräsidium Karlsruhe –Städtebauförderungsstelle- zugesichert. Gemäß Landessanierungsprogramm beträgt die Zuschusshöhe 50 % der förderfähigen Kosten. Mit dem letzten Aufstockungsantrag der zum 31.10.2016 gegenüber der Städtebauförderungsstelle vorgelegt wurde, wurden bereits Mehrkosten angemeldet.

Anlagen:

- Planungsentwurf (Stand: 15.11.2016)
- Genehmigungsplanung (Stand: 29.11.2013)
- Kostenberechnung vom 01.08.2016