

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr.: 2017/1927-06
DEZERNAT III - NACHHALTIGE STADTENTWICKLUNG UND MOBILITÄT		Datum: 25.04.2023
		Vorlagenersteller: Nöken, Thomas
Sanierungsgebiet "Ortsmitte Böhringen" - Raumprogramm Dorfgemeinschaftshaus & Dorfplatz		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
Öffentlich	24.05.2023	Ortschaftsrat Böhringen
		Zuständigkeit
		Vorberatung

Beschlussvorschlag:

Das Raumprogramm Dorfgemeinschaftshaus & Dorfplatz wird als Grundlage für den beschränkt offenen Planungswettbewerb beschlossen.

Zielsetzung:

1. Strategisches Ziel:

step2030 relevant:

- Ja Bezug zu folgenden Schlüsselprojekt
 Schlüsselprojekt 6: Nahversorgung in den Stadt- und Ortsteilen
 Schlüsselprojekt 9: Zukunftsfähige Mobilität
 Schlüsselprojekt 10: Verantwortungsbewusste, klimaangepasste
 Flächennutzung
 Schlüsselprojekt 14: Zusammenleben in Radolfzell

2. Operatives Ziel: Schaffung einer neuen attraktiven Ortsmitte

Wesentlicher Inhalt:

Nach einer entsprechenden Vorberatung im Böhringer Ortschaftsrat am 28.11.2022 hat der Gemeinderat am 13.12.2022 den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen und somit den Einleitungsbeschluss für das Sanierungsgebiet Ortsmitte Böhringen gefasst.

Auftaktveranstaltung

Der Einleitungsbeschluss und der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wurde im Amtsblatt am 22.12.2022 öffentlich bekannt gemacht. Um mit den Bürgerinnen und Bürgern in den Dialog zu treten und um wichtige Fragen zum künftigen Sanierungsgebiet zu klären, hat die Stadt alle Interessierten zu einer Auftaktveranstaltung am 09.02.2023 in Böhringen eingeladen. Die Einladung erfolgte sowohl über eine Bekanntmachung im Amtsblatt am 12.01.2023 als auch durch persönliche Anschreiben an alle Bewohner, Eigentümer und Gewerbetreibenden im Sanierungsgebiet. Über 60 Bürgerinnen und Bürger und etliche Interessierte kamen zur Auftaktveranstaltung, um sich über die geplanten Maßnahmen, den Ablauf der Dorfkernsanierung und ihre eigenen Möglichkeiten zu informieren.

Befragung der Betroffenen und Behördenanhörung

Ein wesentlicher Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen ist eine Befragung der Eigentümer, Bewohner und Betriebsinhaber im Untersuchungsgebiet. Dazu haben alle Betroffenen Fragebögen erhalten. Über den Rücklauf und die Ergebnisse der Befragung wird in einer gesonderten Vorlage nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen berichtet. Ebenso über die Resultate der im Frühjahr 2023 durchgeführten Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Förderung aus dem Städtebauförderungsprogramm

Ende Oktober 2022 hat die Verwaltung den Antrag für das Städtebauförderungsprogramm des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg auf Aufnahme der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Böhringen“ beim Regierungspräsidium und beim Ministerium eingereicht. Mit Schreiben vom 18.04.2023 hat das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen schriftlich mitgeteilt, dass die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Böhringen“ mit Finanzhilfen in Höhe von 1.500.000 Euro (Förderrahmen: 2.500.000 Euro) im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms 2023 gefördert wird. Das Regierungspräsidium wurde gebeten, den entsprechenden Bewilligungsbescheid zu übersenden.

Arbeitsgruppe Raumprogramm Dorfgemeinschaftshaus (DGH) & Dorfplatz

Herzstück der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme ist die Herstellung und Gestaltung einer lebendigen Ortsmitte in Böhringen. Die denkmalgeschützte ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle Fritz-Kleiner-Straße 3 soll zu einem DGH umgenutzt und erweitert werden. Ein Großteil der sozialen und die komplette Verwaltungsstruktur Böhringens soll an dieser Stelle gebündelt werden. Durch eine attraktive Freiraumgestaltung soll angrenzend ein Dorfplatz für Böhringen geschaffen werden.

In den Jahren 2017 / 2019 wurde ein erster Grobentwurf eines Raumprogramms für das DGH entwickelt. Diesen galt es einer Überprüfung, Aktualisierung und Verfeinerung zu unterziehen. Am 21.11.2022 fand ein verwaltungsinternes Auftaktgespräch dazu statt. Gemeinsam mit der Ortsverwaltung wurde entschieden, die Arbeiten mit einer Exkursion zum DGH Espasingen und zur Mehrzweckhalle in Stein am Rhein zu beginnen. Unter Beteiligung der Böhringer Vereine und Initiativen hat die Bereisung am 10.01.2023 stattgefunden. Die Arbeitsgruppe Raumprogramm DGH & Dorfplatz hat daraufhin am 14.02.2023, 09.03.2023 und 20.04.2023 getagt. In der am 08.05.2023 stattgefundenen Besprechung mit einem Teil der Vereine und Initiativen wurden die letzten offenen Fragen geklärt und das Raumprogramm somit finalisiert. Neben Vertretern von Stadtverwaltung (Fachbereich Hochbau & Gebäudemanagement, Stadtbibliothek, Bauinvestitionscontrolling), Ortsverwaltung und Ortschaftsrat haben Vertreter der folgenden Vereine und Initiativen an der Erarbeitung des Raumprogramms mitgewirkt:

- Musikverein Böhringen
- Gesangverein Canti Nova
- Narrenverein Bengelschießer
- Turn- & Sportverein
- Tennisclub
- Schulförderverein
- Freiwillige Feuerwehr
- katholische Kirchengemeinde Böhringen
- evangelische Kirchengemeinde Böhringen
- Initiative BleiB
- die Bingo's
- Böhringer Kino Nest

Die Besprechungen wurden durchschnittlich von etwa 20 bis 25 Personen besucht. Die rege und konstruktive Zusammenarbeit führte zu einem sehr guten Arbeitsergebnis. Bei strittigen Themen wurden gute Kompromisse gefunden. Das Ergebnis ist in dem dieser Vorlage

beigefügten Raumprogramm dokumentiert.

Bauinvestitionscontrolling / Investitionskonferenz

Das Bauinvestitionscontrolling ist ein Steuerungsinstrument zur Optimierung der Finanzabwicklung baulicher Investitionen. Es soll dazu beitragen, dass Bauinvestitionsmittel wirtschaftlich und nachhaltig verwendet werden. Gemäß Dienstanweisung Bauinvestitionscontrolling 2019 wurde die Bauinvestitionscontrollerin von Anfang an in den Planungsprozess eingebunden. Die Investitionskonferenz hat sich am 23.03.2023 und am 19.04.2023 abschließend mit dem Raumprogramm befasst. Diverse Anregungen aus dem Gremium wurden in der Arbeitsgruppe Raumprogramm abgearbeitet.

Raumprogramm DGH

Das zur Beschlussfassung vorgelegte Raumprogramm beinhaltet folgende Flächenbilanz:

- Nutzflächen: 1.476 m² (66,9 %)
- Technikflächen: 77 m² (3,5 %)
- Verkehrsflächen: 291 m² (13,2 %)
- Netto-Raumflächen: 1.844 m² (83,6 %)
- Konstruktions-Grundflächen: 362 m² (16,4 %)
- Brutto-Grundfläche: 2.206 m² (100 %)

Das Raumprogramm beinhaltet die folgenden Funktionsbereiche:

Ortsverwaltung

Die Ortsverwaltung, derzeit bestehend aus dem Ortsvorsteher und zwei Verwaltungsangestellten in Teilzeit, sollen vom Rathaus in das DGH umziehen. Für Büroräume, Aktenlager und Sozialraum sind insgesamt 72 m² vorgesehen. Für größere Besprechungen der Ortsverwaltung, Ortschaftsratssitzungen und Trauungen ist ein 90 m² großer Mehrzweckraum („Kleiner Saal“) eingeplant. Dieser Mehrzweckraum ist jedoch nicht nur der Ortsverwaltung vorbehalten. Der „Kleine Saal“ soll zukünftig ebenfalls dem Musikverein und dem Gesangverein als mittelgroßer Proberaum sowie allen Vereinen und Initiativen als Besprechungs- und Veranstaltungsraum zur Verfügung stehen.

Narrenverein Bengelschiesser-Zunft 1910 Böhringen e.V.

Die Geschäftsstelle des Narrenvereins befindet sich derzeit im sogenannten Haus der Vereine, welches aufgegeben werden soll. Zukünftig soll die Geschäftsstelle einen 15 m² großen Raum im DGH erhalten. Für die wertvollen Häser der Zunft ist eine temperierte Kleiderkammer mit 25 m² eingeplant.

Turn- und Sportverein 1903 Böhringen e.V.

Auch die Geschäftsstelle des Turn- & Sportvereins soll vom Haus der Vereine in das DGH ziehen (15 m²). Ein 14 m² großer Archiv-/Kostümraum ergänzt das Raumprogramm dieses Vereins. Die Investitionskonferenz hatte angeregt, zu prüfen, ob nicht der Narrenverein und der Turn- & Sportverein ein gemeinsames Geschäftszimmer betreiben können. Die Rückmeldungen aus den Vereinen hat ergeben, dass dies nicht möglich ist, da sich die unterschiedlichen Anforderungen der beiden Vereine an die Räume nicht in Einklang bringen lassen. Als Kompromiss hat der Turn- und Sportverein einer Reduktion der 2017 / 2019 mit 30 m² angemeldeten Geschäftszimmergröße auf eine Fläche von 15 m² akzeptiert.

Ministranten-/Jugendraum der katholischen Kirchengemeinde

Nachdem der katholischen Kirchengemeinde zukünftig kein entsprechender Raum (mehr) zur Verfügung stehen wird, hat die Pfarrjugendleiterin der katholischen Jugend in Böhringen in Abstimmung mit der Kirchengemeinde Bedarf an einem Ministranten-/Jugendraum mit einer Größe von 35 m² angemeldet. Aktuell hat die Pfarrjugend zwei Jugendgruppen mit ca.

15 Kindern. Eine dritte Gruppe formiert sich derzeit. Ein eigener Raum ist aus Sicht der Pfarrjugend erforderlich, da eine der wöchentlichen Beschäftigungen das Gestalten des Raums mit Bastelarbeiten, Fensterbemalung oder anderweitigen kreativen Ideen der Kinder ist. Platz wird ebenfalls benötigt für den vorhandenen umfangreichen Vorrat an Spielen, Bastelmaterialien und anderweitigen Utensilien. Die Leiterrunden in einem Team von ca. 10 Leitern soll in diesem Raum ebenfalls tagen. Gruppenveranstaltungen wie Filmeabende, Spielabende oder je nach Jahreszeit Weihnachtsbastelaktionen, Osterbastelaktionen sind geplant. Aus den genannten Gründen scheidet die Nutzung der geplanten Mehrzweckräume des DGH aus; ein eigener Raum der von der Pfarrjugend flexibel nutzbar ist, ist erforderlich. Die katholische Kirchengemeinde hat zugesagt, eine kostendeckende Miete für den zukünftigen Raum im DGH zu bezahlen.

Ortsteilbibliothek

Die neue Ortsteilbibliothek soll ein Treffpunkt für Kinder und Erwachsene werden. Die Bibliothek soll flexibel nutzbar und eingerichtet sein, um den wechselnden Bedürfnissen und Anforderungen der Böhlinger Bürgerinnen und Bürger und den sich ändernden Rahmenbedingungen langfristig gerecht zu werden. Ein Medienbestand bis maximal 4.500 Medien (ca. 1 Medium/Einwohner) soll eingeplant werden. Die mit insgesamt 150 m² Nutzfläche geplante Ortsteilbibliothek beinhaltet u.a. den ca. 70 m² großen Bibliotheksbereich, einen Thekenbereich, ein Mitarbeiterbüro und einen 50 m² großen öffentlichen Lesebereich. Diese Leselounge soll sich einerseits einladend offen präsentieren, um niederschwellige Anreize zum Verweilen und Lesen zu bieten; andererseits soll der Bereich aber auch akustisch abtrennbar sein, sodass auch Vereine/Initiativen dort ungestört tagen können sollen. Die evangelische Kirchengemeinde hat hier bereits Bedarf an Abendveranstaltungen mit Präsentationen und Musik angemeldet. Ebenso die Böhlinger Initiativgruppen. Die für den Betrieb der Ortsteilbibliothek erforderlichen personellen Ressourcen werden bei der Konkretisierung des Nutzungskonzeptes im weiteren Verlauf der Planungen ermittelt.

Musikverein Böhlingen 1905 e.V.

Ein weiterer Ankernutzer des DGH stellt der Musikverein dar. Kernstück des Raumprogramms für diesen Verein soll der 230 m² große Proberaum sein. Die Fläche setzt sich zusammen aus dem eigentlichen Proberaum mit 170 m² und den angrenzenden, flexibel abtrennbaren 60 m² großen Abstellraum für Großinstrumente. Dort soll vor allem das große Ensemble mit derzeit ca. 70 Musikern seine neue Heimat finden. Bis dato probt die Kapelle im deutlich zu klein dimensionierten Musikpavillon beim Rathaus. Die Flächengröße resultiert zum einen aus dem tatsächlichen Flächenbedarf des großen Ensembles; zum anderen aber auch aus akustischen Gründen. Die ISO 23591 „Akustische Qualitätskriterien für Musikproberäume und -säle“ definiert Mindestraumgrößen unter Berücksichtigung der zu erwartenden Schalldruckpegel und Nachhallzeiten. Unter Beachtung der genannten Norm ist eine Unterschreitung der angestrebten Raumgröße nicht möglich. Es wurde geprüft, ob die in diesem Proberaum vorgesehen Nutzungen nicht alternativ im „Großen Saal“ stattfinden können. Die Anforderungen an einen Musikproberaum sind jedoch ganz andere, wie an einen Mehrzwecksaal. So muss der Proberaum optimal akustisch gedämmt sein (Lärmschutz zu Parallelnutzungen DGH und Nachbarschaft), während sich der Mehrzwecksaal großzügig mit mobilen Fensterelementen zum Dorfplatz hin öffnen soll. Zudem würden Musikverein und Gesangverein den Mehrzwecksaal von Montag bis Freitag und an mehreren Wochenenden belegen. Der Mehrzwecksaal wäre somit an den meisten Tagen des Jahres belegt. Für Veranstaltungen der Dorfgemeinschaft stünde der „Festsaal“ nur noch an relativ wenigen Tagen im Jahr zur Verfügung. Dies ist auch vor dem Hintergrund, dass das DGH Impulsgeber für neue Initiativen sein soll und daher zukünftig mehr Veranstaltungen zu erwarten sind wie heute, zu bewerten. Gruppenproben des Musikvereins sollen - wie oben beschrieben - im „Kleinen Saal“ erfolgen. Zusätzlich benötigt werden zwei Einzelproberäume (jeweils 15 m²). Vorstellbar ist, dass diese in Form abtrennbaren Teilflächen des „Kleinen Saals“ nachgewiesen werden, wenn die akustischen Qualitätskriterien und der Schallschutz zu den Nachbarräumen eingehalten werden können.

Abstellräume für Instrumente und Noten runden das Raumprogramm für den Musikverein ab.

Gesangverein Canti Nova

Wie bereits heute im Musikpavillon praktiziert, soll der Gesangverein den Proberaum des Musikvereins mit nutzen können. Zudem soll der „Kleine Saal“ und der „Festsaal“ vom Gesangverein gebucht werden können. Insofern lösen die Anforderungen dieses Vereins – mit Ausnahme der erforderlichen Notenschränke - keine zusätzlichen Raumprogrammpunkte aus.

Böhringer Initiativen (BleiB, die Bingo`s)

Seit einigen Jahren bereichern verschiedene Böhringer Initiativgruppen mit diversen Aktivitäten das Dorfleben. Das DGH soll den bestehenden und zukünftigen Initiativen der Böhringer Bürger einen festen Anlaufpunkt bieten. Beispiele für bereits laufende bzw. angedachte Aktivitäten, die die neue Böhringer Mitte mit Leben füllen werden, sind:

- Kinonest
- ehrenamtlicher Cafèbetrieb
- öffentliche Vorträge
- (Technik)Kurse, Tanzgruppen, Yoga
- Kulinarische Aktivitäten („Böhringen kocht“)
- Mutter/Kind-Treffen
- Interkulturelle Treffen
- Jugend- / Seniorentreff
- Lesecken
- Spielertreff
- Repaircafe (Fahrräder, Computer, Handy, Allroundgegenstände ...)

Für diese Aktivitäten werden im DGH - in Abhängigkeit von der Veranstaltungsart - folgende Räume zur Verfügung stehen: „Großer Saal“, „Kleiner Saal“, Leselounge, Foyer und Küche sowie in der warmen Jahreszeit der neue Dorfplatz. Die Nutzung dieser Räume soll - analog zu den anderen Räumlichkeiten - in Abstimmung zwischen den Interessensgruppen und Vereinen mittels eines geeigneten digitalen Buchungssystems abzustimmen sein. Weiterhin würden die Böhringer Initiativgruppen es sehr begrüßen, wenn der wachsenden Bedeutung der Bürgeraktivitäten und der stark wachsenden Einwohnerzahl in Böhringen Rechnung getragen wird und ein zusätzlicher Raum von 50 m² in die Planung mit aufgenommen wird, der vorrangig den Bürgeraktivitäten zur Verfügung steht. In dem der Vorlage beigefügten Raumprogramm ist der gewünschte Raum enthalten.

Böhringer Kino-Nest

Die Initiativgruppe Kino-Nest veranstaltet bisher jährlich ca. 6 Kinoveranstaltungen. Die Veranstaltungsfrequenz soll zukünftig etwas gesteigert werden. Auch Open-Air-Kino-Veranstaltungen sind in den Sommermonaten auf dem neuen Dorfplatz angedacht. Für Indoor-Veranstaltungen der Initiative bietet sich der „Große Saal“ an. Dieser soll über die erforderliche Raumhöhe von mindestens 4 m verfügen und entsprechend technisch ausgestattet werden.

Weitere Böhringer Vereine

Neben den o.g. Vereinen und Initiativen standen auch alle übrigen Böhringer Akteursgruppen auf dem Verteiler der Arbeitsgruppe, namentlich FC 09 Böhringen, Tennisclub, Freiwillige Feuerwehr, Storchenschule, Schulförderverein, evangelische Kirche, Verein der Hundefreunde und Storchenschule. Ein Teil dieser Vereine verfügt über eigene Vereinsheime oder hat aus anderen Gründen keinen konkreten Bedarf an das DGH eingebracht.

„Großer Saal“ / Mehrzwecksaal / „Festsaal“

Herzstück des neuen DGH`s soll zukünftig der „Festsaal“ werden. Nachdem der über Jahrzehnte für Veranstaltungen mittlerer Größe genutzte Pfarrsaal nicht mehr zur Verfügung steht, ist ein Mehrzwecksaal in der Ortsmitte dringend erforderlich. Hierbei geht es keineswegs um einen Konkurrenzveranstaltungsort zur Mehrzweckhalle; diese soll weiterhin dem Schul- und Vereinssport sowie Veranstaltungen mit mehr als 200 Personen dienen. Veranstaltungen mit bis zu 200 Personen an Tischen sollen zukünftig wieder in der Ortsmitte stattfinden können. Das DGH soll Impulsgeber für Vereine und Initiativen sein; zukünftig sollen deutlich mehr Veranstaltungen in der Ortsmitte stattfinden. Fester Bestandteil im Nutzungskalender des „Festsaaals“ sollen zukünftig u.a. folgende Veranstaltungen sein:

- Schlachtfest (Feuerwehr)
- Besenwirtschaft an Fasnet (Feuerwehr und/oder Narrenverein)
- Kinonachmittage/-abende (Initiative Kino-Nest)
- Diverse Musik-/Gesangsveranstaltungen (Musikverein & Gesangsverein)
- Schlechtwetteralternative für mindestens drei öffentliche Outdoor-Veranstaltungen (Narrenverein)
- Tanztrainings, Show-Wettkämpfe, Hegau-Turngau-Senioren-Tag, Yoga, Rückengymnastik, Seniorinnengymnastik, Bewegungstreff, Mutter-/Kind-Turnen, Kleinkinder-Krabbelgruppe, Gemeinschaftstanz, Tischtennis, Pflegerschaftsabende Ehrenmitglieder, Singen, Kaffee & Kuchen (TuS)
- Hauptversammlungen, Weihnachts-/ Jahresabschlussfeiern, Neujahrshock & Vortragsveranstaltungen (alle Vereine & Initiativen)

Der mit 240 m² bemessene „Große Saal“ soll sich zum Dorfplatz hin transparent präsentieren und in der warmen Jahreszeit auch dorthin öffnen lassen können, sodass Innen- und Außenraum barrierefrei ineinander übergehen können. Um Kultur-/Brauchtumsveranstaltungen dort durchzuführen, soll der Festsaal eine 70 m² große feste Bühne erhalten. Eine 80 m² große Ausgabe-/Mischküche, in der auch vorbereitete Speisen erhitzt werden können (z.B. Bratwurst, Steak, Pommes Frites etc.), mit getrennten Kühlzellen für Speisen und Getränke, Gastronomiespülmaschinen für Geschirr und Gläser sowie Ausschank- und Speisenausgabetheke zum Saal und zum Dorfplatz hin orientiert, soll das Raumprogramm des Saals abrunden. Das Raumprogramm beinhaltet ferner diverse dienende Räume wie Foyer/Garderobe, Stuhl-/Tischlager, Putzmittel-/Abstellraum und einen Technikraum. Vorgesehen ist eine 50 m² große zentrale Toilettenanlage für das DGH; eine Bereichstrennung zur Abgrenzung Tagesbetrieb/Festbetrieb soll eingeplant werden. Gewünscht wird eine Zugänglichkeit von Teilen der Anlage vom öffentlichen Raum, sodass in der Ortsmitte auch bei geschlossenem DGH eine öffentliche Toilette zur Verfügung steht. Ein Aufbewahrungsraum für die Außenmöblierung des Dorfplatzes (Tische, Stühle, Sonnenschirme) ist ebenfalls Bestandteil des Raumprogramms.

Kulturdenkmal Fritz-Kleiner-Straße 3

Im Jahr 2021 hat das beauftragte Ingenieurbüro für Bauforschung, Datierung & Bauaufnahme eine Bauhistorische Dokumentation über das Kulturdenkmal (KD) erstellt. Nach mehreren Vorgesprächen mit dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD) fand im Herbst 2022 eine Besichtigung des KD Fritz-Kleiner-Str. 3 mit Fr. Dr. Schneider (LAD), ehrenamtl. Denkmalpfleger Stadler und dem Bauforscher statt. Die Begutachtung führte zu folgenden Ergebnissen: Ziel der Denkmalpflege ist die Erhaltung der historischen Gesamtkubatur des landwirtschaftlichen Anwesens aus dem 17. Jahrhundert. Anbauten aus dem 20. Jahrhundert könnten zur Disposition gestellt werden. Bezüglich des weiteren Vorgehens wurde vereinbart, dass als nächsten Schritt eine Schadensdokumentation beauftragt werden soll. Die Schadenskartierung wurde zeitnah beauftragt und im Februar 2023 vorgelegt.

Machbarkeitsstudie

Um für den anstehenden Wettbewerb die Gewissheit zu haben, dass das vorliegende Raumprogramm tatsächlich im und beim Anwesen Fritz-Kleiner-Straße 3 untergebracht werden kann, war eine Machbarkeitsstudie / ein Testentwurf erforderlich. Die Planungsleistungen wurden Ende 2022 beauftragt. Im Rahmen der Bearbeitung war zu

untersuchen, welche Teilflächen des Raumprogramms für das DGH sich innerhalb des Bestands abbilden lassen und mit welchen Konsequenzen dies verbunden ist hinsichtlich erforderlicher Eingriffe in das Kulturdenkmal unter Berücksichtigung der Anforderungen an die öffentliche Nutzung. Die nicht im Gebäudebestand unterzubringenden übrigen Programmflächen waren zusammen mit dem Dorfplatz auf der Südseite der Gebäude Fritz-Kleiner-Straße 3 als Ergänzungsbaustein/Neubau darzustellen. Zum Redaktionsschluss der Ortschaftsratsvorlage befindet sich die Machbarkeitsstudie noch in der Endbearbeitung. Das Ergebnis wird in der Ortschaftsratsitzung vorgestellt.

Stellplatznachweis

Beim Bauantrag sind gemäß Landesbauordnung erforderliche Stellplätze für das DGH nachzuweisen. In der Vergangenheit wurde über eine Tiefgarage als Alternative zu ebenerdigen Stellplätzen nachgedacht. Aus ökologischen und ökonomischen Gründen wurde dieser Gedanke verworfen. Nachdem auf dem zukünftigen Dorfplatz das Parken von Kraftfahrzeugen ausgeschlossen werden soll, ist angedacht, die erforderlichen Stellplätze auf den städtischen Grundstücken nördlich der Fritz-Kleiner-Straße nachzuweisen. Zusätzlich zu den baurechtlich erforderlichen Stellplätzen ist geplant, in dem zu einem verkehrsberuhigten Bereich umzugestaltenden Straßenraum der Fritz-Kleiner-Straße öffentliche Parkplätze auszuweisen. Eine aktuelle Berechnung ergibt einen Bedarf von 24 Stellplätzen. Bei diesem Szenario wird davon ausgegangen, dass parallel eine Veranstaltung im „Großen Saal“ stattfindet, während Ortsverwaltung und Ortsteilbibliothek geöffnet haben bzw. besetzt sind. Dieses Szenario wurde als Regelbetrieb für den Stellplatznachweis gewählt, da es unwahrscheinlich erscheint, dass in allen Räume des DGH gleichzeitig Veranstaltungen stattfinden. Auch der gleichzeitige Betrieb von „Großem Saal“, „Kleinen Saal“ und Bibliothek würde keinen höheren Stellplatzbedarf auslösen.

	Berechnungsgrundlage	Schlüssel	STP	Abzug ÖPNV	STP nach Abzug
Versammlungsstätte	200 Pers.	8	25	4 P. = - 20 %	20
Bibliothek	150 m ²	100	2	4 P. = - 20 %	2
Verwaltung	85 m ²	40	2	4 P. = - 20 %	2
GESAMT					24

Mindestens vier der erforderlichen 24 Stellplätze sollen mit Elektroladestationen ausgestattet werden. Der größte Radolfzeller Ortsteil Böhringen verfügt heute immer noch über kein Carsharing-Angebot; die geografisch günstige Lage der neuen Ortsmitte ist dafür prädestiniert, ein Carsharing-Angebot aufzubauen. Fahrradabstellplätze sind im Umfeld des DGH in ausreichender Zahl einzuplanen.

Allgemeine Anforderungen an den Dorfplatz

Neben dem DGH soll zukünftig der Dorfplatz eine wesentliche Rolle zur Bereicherung des Dorflebens beitragen. Insbesondere in den Sommermonaten soll die neue Mitte Böhringens Veranstaltungsort für diverse Feste und Freiluftveranstaltungen sein. Neben Festveranstaltungen sollen auf dem Platz Open-Air-Kino und Public-Viewing möglich sein. Aber auch ohne speziellen Anlass soll sich die Dorfgemeinschaft dort zwanglos treffen können. Der Platz soll der Begegnung von Jung und Alt dienen. Auch Kinder-/Erwachsenenspielmöglichkeiten (Schach? Boule? ...) sollen möglich sein. Dabei ist auf eine ausreichende Beschattung der Sitzplätze und Kinderspielbereiche zu achten.

Parkplätze sind auf dem Dorfplatz zukünftig nicht mehr erwünscht. Oberflächen/Beläge sollen möglichst wasserdurchlässig, barrierefrei/eben und in Teilen befahrbar sein (Anlieferung, Feuerwehr). Bei der Planung sollen Sitzgelegenheiten/Begegnungs-

/Kommunikationsorte und eine gewisse Dauermöblierung (Tisch mit Sitzgelegenheiten) für spontane Treffs, Picknick etc. berücksichtigt werden.

Von den Vereinen und Initiativen wurde eine Einbeziehung des Mühlbachs in die Platzgestaltung angeregt. Der Mühlbach ist ein zentrales Dorfobjekt, welches durch die Kanalisierung in Vergessenheit geraten ist. Ähnlich wie die Freiburger "Bächle" könnte er mäandernd dem Dorfplatz Charme verleihen. Ein Wasserspiel(platz) und/oder ein Strandplatz könnte das Thema „Dorfbach“ aufgreifen. Weiterhin könnte zum nachhaltigen Zukunftsthema Energie ein didaktisch aufbereitetes Mini-Wasserkraftwerk installiert werden, welches Daten über ein Display liefert, die auch z.B. per App abgerufen werden können.

Auf eine möglichst naturnahe Gestaltung von Teilbereichen des Platzes (Bäume, Sträucher, Pflastersteine, wilde Wiese, Totholz, ...) wird auch aus Gründen der Klima-Resilienz Wert gelegt.

Spezielle Anforderungen an den Dorfplatz bei Dorfplatzfesten

Das DGH soll eine ausfahrbare Beschattung erhalten, damit der Festsaal nach draußen zum Dorfplatz hin „erweitert“ werden kann (Sonnen-/Wetterschutz). Das bis dato bei Dorffesten aufgestellte Zelt (10 m x 20 m) wäre dann zukünftig nicht mehr erforderlich. Es wird zukünftig i.d.R. draußen gefeiert; bei Schlechtwetter wird man in den Festsaal ausweichen. Ein passender Platz für die Bühne der Musik ist auf dem Platz vorzusehen. Dimensionen Musikzelt: 7 m x 12 m. Die für den Festbetrieb vorgesehenen Teilflächen des Dorfplatzes sollen eine „Biergartenatmosphäre“ ausstrahlen (Begrünung, Beläge). Auch die Beleuchtung sollte diesem entsprechen (Bodenstrahler, farbsteuerbare LED-Strahler etc.). Flächen für 60 Bierzeltgarnituren (480 bis 600 Personen) sind vorzusehen; ebenso Bodenhülsen für Sonnenschirme. Stromanschlüsse/Elektranten/Verteilerkästen für Veranstaltungen sind mit einzuplanen.

Narrenbrunnen und Narrenbaumloch

Der Narrenbrunnen der Bengelschießer-Zunft befindet sich heute auf einem kleinen Plätzchen zwischen Rathaus und Bodenseestraße. Auch der Narrenbaum wird in diesem Bereich an Fastnacht aufgestellt. Nachdem die Nutzung des Rathauses als solches aufgegeben werden soll und die neue Ortsmitte zwischen Singener Straße und Fritz-Kleiner-Straße entstehen soll, drängt sich die Frage auf, ob eine Verlegung von Narrenbrunnen und Narrenbaumloch auf den neuen Dorfplatz nicht sinnvoll sein könnte. Dies auch vor dem Hintergrund, dass im zukünftigen DGH und auf dem Dorfplatz diverse Fastnachtsveranstaltungen geplant sind. Bei diesem Ansatz könnten alle Veranstaltungen der närrischen Brauchtumpflege an einem zentralen Ort stattfinden. Die Lösung hätte zudem den Vorteil, dass der gemäß Sanierungsrahmenplan vorgesehenen Entwicklung eines Lebensmittelnahversorgungsstandortes im Bereich des Rathauses mehr Raum gegeben werden könnte.

Der Bengelschießer-Zunft ist es wichtig, dass der Narrenbaum und der seit einigen Jahren ebenfalls zu einer neuen Tradition gehörenden Maibaum Teil des neuen Dorfplatzes wird und entsprechend Berücksichtigung findet. Aus Sicht der Zunft ist der Narrenbaum mit das Herz der Fastnacht und gehört insoweit in das Herz Böhringens, der neuen Ortsmitte. Zum Stellen des Narrenbaumes benötigt die Zunft für die aufstellenden Männer und etwaigen Sicherungseinrichtungen eine Gesamtlänge von ca. 40 Metern. Dies ist bei der Planung des Dorfplatzes und seines Umfeldes zu berücksichtigen. Zu klären ist, ob die Möglichkeit besteht, für das Stellen des Baumes die Hindenburgstraße zu sperren, um auf die erforderliche Gesamtlänge zu kommen. Hier wäre dann auch eine verbreiterte Brücke (Hindenburgstraße zum Dorfplatz hin) zu prüfen, zumal - aus Sicht der Narrenzunft - die bisherige Brücke für die angedachte Renaturierung des Mühlbachs ungeeignet sein dürfte. Der Narrenbaum soll auf dem neuen Dorfplatz von der Hindenburgstraße kommend mit dem Fuß voran auf den Platz gezogen werden. Vor dem Stellen des Baums zeigt die Baumkrone in Richtung Osten. Das Narrenbaumloch soll auf dem neuen Platz möglichst weit nach

Westen orientiert geplant werden.

Bezüglich des Narrenbrunnens soll beim anstehenden Wettbewerb ein potenzieller Standort auf dem neuen Dorfplatz eingeplant werden. Einer Entscheidung, ob der Narrenbrunnen später tatsächlich versetzt wird, soll damit aber nicht vorgegriffen werden. Die Standortvorschläge der am Wettbewerb teilnehmenden Planer sollen vielmehr eine Grundlage für eine zu einem späteren Zeitpunkt zu treffende Entscheidung darstellen.

Dorfplatz versus Feuerwehr

Das im Sanierungsgebiet befindliche Feuerwehrhaus soll langfristig aufgegeben werden, weil sie den heutigen Anforderungen seit langem nicht mehr gerecht wird. Als Standort für den Neubau des Feuerwehrhauses wurde das Areal der alten Dreschhalle beim Friedhof bestimmt. Da DGH und Dorfplatz bereits ab 2025 gebaut werden sollen, ist ein Parallelbetrieb von Baustelle und Feuerwehr unvermeidbar. Die Baumaßnahmen werden für die Feuerwehr über eine Bauzeit von ca. 2,5 Jahren mit Einschränkungen verbunden sein. Der Fachbereich Feuerwehr & Bevölkerungsschutz hat die Problematik sowohl mit dem Abteilungskommandanten als auch mit allen Feuerwehrangehörigen der Abteilung Böhringen besprochen. Es werden durchaus Erschwernisse gesehen, die aber nicht unüberwindbar sind. D.h. die Baumaßnahme Dorfplatz/Innenhof der Feuerwehr ist aus Sicht der Feuerwehrangehörigen umsetzbar. Insbesondere, da es sich ja nur um eine temporäre Situation handelt und dem zügigen Vorankommen in Sachen neue Dorfmitte dient. Bei der Planung der neuen Ortsmitte ist sicherzustellen, dass der neue Dorfplatz für den Feuerwehrbetrieb tauglich ist. Belastung mit schweren Feuerwehrfahrzeugen sowie eine feuerwehrtaugliche Zu- und Abfahrt sind einzuplanen.

Schlachthaus / Schlachthauskeller

Das Sanierungskonzept sieht vor, dass das ehemalige Schlachthaus zugunsten eines bedarfsgerecht gestalteten Dorfplatzes weichen soll. Bei einem Vor-Ort-Termin mit dem Landesamt für Denkmalpflege und dem ehrenamtlichen Denkmalpfleger im Herbst 2022 wurde festgelegt, dass eine bauhistorische Dokumentation des Gewölbekellers beauftragt werden soll. Der Keller ist bisher kein eingetragenes Kulturdenkmal. Die Leistungen wurden zeitnah beauftragt. Im November 2022 wurde die Bauhistorische Dokumentation vorgelegt und an die Beteiligten weitergeleitet. Der ehrenamtliche Denkmalpfleger hat mit Schreiben vom 22.11.2022 empfohlen, „den Keller in der zukünftigen Planung zum Erhalt festzusetzen, ggf. als Kulturdenkmal.“ Sofern diesem Gedanken gefolgt wird, wäre der Keller sinnvoll in die Platzgestaltung zu integrieren.

Ersatz Lagerflächen Vereine

Im ehemaligen Schlachthaus lagern verschiedene Vereine großvolumiges Equipment. Aufgrund der geplanten Aufgabe der bisherigen Feuerwache soll ein Neubau des Feuerwehrhauses auf dem Areal der ehemaligen Dreschhalle beim Friedhof entstehen. Auch in diesem Gebäude lagern Böhringer Vereine diverse Vereinsgüter. Nachdem die beiden bisherigen Lagerorte aufgegeben werden sollen, sind Ersatzräume bereitzustellen. In der Investitionskonferenz am 19.04.2023 wurde entschieden, dass dieses Teilprojekt zeitnah auf den Weg gebracht werden soll; dies vor dem Hintergrund, dass der Baustart von DGH und Dorfplatz bereits im Jahr 2025 erfolgen soll und eine der ersten Maßnahmen der Abbruch des Schlachthauses sein wird. Die neue "Lagerfläche" muss zwingend vor dem Abriss des Schlachthauses bereit- bzw. fertiggestellt sein. Ferner hat die Investitionskonferenz geäußert, dass die Mitwirkung der Ortsverwaltung bei der Suche nach Ersatzlagerflächen erwünscht ist.

Alternativen:

Das Raumprogramm wird nicht beschlossen. Der beschränkt offene Planungswettbewerb

kann nicht durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Das mit der Machbarkeitsstudie beauftragte Architekturbüro hat im Frühjahr 2023 eine Grobkostenschätzung für das DGH erstellt (s. Anlage). Die Berechnungen führten zu einer Kostenannahme von 9,94 Mio. € brutto. In der Kostenannahme sind Baunebenkosten enthalten. Freianlagen laufen über das Teilprojekt Dorfplatz. Die Herstellung der erforderlichen Stellplätze ist in dieser Kostenannahme nicht enthalten. Nicht Bestandteil der Kostenannahme ist ebenso die Kostengruppe 600 – Ausstattung, da diese erst im Zuge der Entwurfsplanung kalkuliert werden kann.

Bei den förderfähigen Kosten ist gemäß Förderzusage eine Bezuschussung aus dem Programm für städtebauliche Erneuerung und Entwicklung in Höhe von bis zu 60 % eingeplant. In den kommenden Jahren sollen entsprechend dem geplanten Mittelabfluss Aufstockungsanträge gestellt werden, sodass die Baumaßnahmen eine größtmögliche Förderung erfahren können.

Nach Abstimmung mit dem Sanierungsträger kann die Stadt mit einer Förderung in Höhe von ca. 3,1 Mio. € rechnen, wenn die in den nächsten Jahren zu stellenden Aufstockungsanträge bewilligt werden. Der Kostenanteil der Stadt für das DGH beläuft sich demnach auf ca. 6,8 Mio. €.

Die Baukosten für den Dorfplatz wurden gem. Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) auf 500.000 € geschätzt; eine entsprechende Position ist in der KuF hinterlegt.

Das Investitionsprogramm der Stadt sieht folgende Mittelbereitstellungen vor:

- 2023: 220 T€
- 2024: 580 T€ (20.000 € Ergebnishaushalt)
- 2025: 1,5 Mio. €
- 2026: 1,0 Mio. €
- 2027 ff.: 11,4 Mio. €

Weiteres Vorgehen:

- 15.05.2023: Vorabstimmung Machbarkeitsstudie mit dem Landesamt für Denkmalpflege
- bis 27.06.2023: Vorbereitung Planungswettbewerb
- bis 15.06.2023: Erstellung VU-Bericht (Vorbereitende Untersuchung)
- 28.06.2023: Veröffentlichung Planungswettbewerb
- OR 19.07.2023: Billigung VU-Bericht & Beschluss der Sanierungssatzung (Vorberatung)
- GR 26.09.2023: Billigung VU-Bericht & Beschluss der Sanierungssatzung
- Ende 2023 / Anfang 2024: Abschluss Planungswettbewerb (Preisgerichtssitzung)
- Anfang 2024: Billigung des prämierten Wettbewerbsentwurfs als Grundlage für die Weiterbearbeitung der Planung von DGH & Dorfplatz
- 2024: Entwurfs- & Genehmigungsplanung DGH & Dorfplatz
- 2025: Baustart DGH & Dorfplatz

- 2026: Bauphase DGH & Dorfplatz

Bisherige Entwicklung / Beschlusslage:

25.10.2022	Gemeinderat	Beschluss Neuantrag	Vorlage 2017/1927-04
20.10.2022	OR Böhlingen	Beschluss Neuantrag	Vorlage 2017/1927-04
20.10.2021	OR Böhlingen	Verkauf vom Rathaus (TOP vertagt)	Vorlage 2017/1927-03
27.09.2017	Planungsausschuss	Beschluss Antragstellung	Vorlage 2017/1927-02
20.09.2017	OR Böhlingen	Beschluss Antragstellung	Vorlage 2017/1927-02

Anlagen:

- Raumprogramm Stand 11.05.2023
- Programmflächen Stand 11.05.2023
- Kostenannahme Stand 11.05.2023
- Anforderungen Ortsteilbibliothek Böhlingen Stand 28.04.2023

Raum-Nr.	Nutzung	Flächenbedarf /qm	Mehrfach-nutzung möglich	Fläche NUF /qm	Arbeits-plätze	Personen	Raumanforderungen/Ausstattung	Bemerkung
A VERWALTUNG UND VEREINE				356				
1	Ortsverwaltung	162		197				
1.1	Büro Verwaltung / Ortsvorsteher	40	Nein	40	3			3 Arbeitsplätze, Ortsvorsteher, 2 Mitarbeiter
1.2	Aktenlager	12	Nein	12				
1.3	Küche / Sozialraum	20	Ja	20				
1.4	Kleiner Saal - Mehrzweckraum	90	Ja	90		20-30	Sitzungssaal /Besprechungsraum (20-30 Bürger + Verwaltung) / Trauzimmer/Proberaum Gruppen Musikverein, Akustik- und Schallschutzanforderungen, Raum teilbar für Proberaum Musikverein oder Gesangsverein, Proberaum Gruppen, Einzelprobe 1 und 2 (Raum teilbar für 7.3/7.4/7.5)	14 Ortschaftsräte+Verwaltung-Protokoll 4 Personen zzgl. 17-18 Bürger, mobile Möbel für Stuhl- und Tischlager, Nutzung WC Anlage Mehrzwecksaal
1.5	Flur / Wartebereich / Garderobe	Konzeptabh.	Ja	20			Wartebereich Verwaltung	Keine Verkehrsfläche
1.6	Putzmittel / Geräte / Abstellraum	Konzeptabh.	Ja	15				
1.7	Sanitär	Konzeptabh.	Ja	0			Nutzung Zentrale Sanitäreinrichtung Mehrzwecksaal 9.8	Verwaltung/Vereine bis 5 MA: D 1x, H 2xWC/Urinal, Barrierefrei: 1x
2	Narrenverein	40		40				
2.1	Geschäftszimmer	15	Nein	15	1			Kein dauerhafter Arbeitsplatz
2.2	Kleiderkammer	25	Nein	25				
2.3	Sanitär	Konzeptabh.	Ja	0			Nutzung Zentrale Sanitäreinrichtung Mehrzwecksaal 9.8	Verwaltung/Vereine bis 5 MA: D 1x, H 2xWC/Urinal, Barrierefrei: 1x
3	Turn- und Sportverein	29		29				
3.1	Geschäftszimmer	15	Nein	15	1			Kein dauerhafter Arbeitsplatz
3.2	Archiv / Kostüme	14	Nein	14				
3.3	Sanitär	Konzeptabh.	Ja	0			Nutzung Zentrale Sanitäreinrichtung Mehrzwecksaal 9.8	Verwaltung/Vereine bis 5 MA: D 1x, H 2xWC/Urinal, Barrierefrei: 1x
4	Katholische Kirche	40		40				
4.1	Ministranten- Jugendraum	40	Nein	40		ca.15	40 qm	
5	Böhringer Initiativen	50		50				
5.1	Böhringer Initiativen	50	Ja	50			Multifunktionaler Raum	öffentliche Vorträge, (Technik)Kurse, Tanzgruppen, Yoga, Mutter/Kind-Treffen, Interkulturelle Treffen, Jugend- / Seniorentreff, Lesecken, Spieletreff, Repaircafe (Fahrräder, Computer, Handy, Allroundgegenstände ...)
B ORTSTEILBIBLIOTHEK				150				
6	Ortsteilbibliothek	150		150				
6.1	Bibliothek	100	Nein	100	1		Ausstattung Bibliotheksbereich mit Regalen (ca. 70 m²), Bibliotheksregale für 3.000 – 4.000 Medienäsentationsregale mobil Kindersitzgelegenheiten / Schmökerecke, Web-Opac, WLAN-Drucker, Mitarbeiterbüro mit Lagerplatz (12m²), Thekenplatz 7.3 m² + Zuschlag Bücherwagen 2,2m² = 9,5 m², Selbstverbuchung mit Rückgabe, evtl. Rückgabeschrank 5,5 m², Mediensicherungsgate 2,5 m	1 Arbeitsplatz, Raumprogramm vom 29.01.2023
6.2	Öffentlicher Lesebereich/Garderobe	50	Ja	50			Ausstattung öffentl. Lesebereich - Stühle & Tische - Zeitschriftenmöbel - Garderobe - Abtrennung mit einem abschließbaren Glaselement Lage EG – gut einsehbar, Mehrfachnutzung möglich, Gymnastik, Yoga, Spieleabende, Repaircafe	
6.3	Sanitär	Konzeptabh.	Ja	0			Nutzung Zentrale Sanitäreinrichtung Mehrzwecksaal 9.8	bis 5 MA: D 1x, H 2xWC/Urinal, Barrierefrei: 1x
C MUSIKVEREIN/GESANGSVEREIN				295				
7	Musikverein	409		289				
7.1	Proberaum Kapelle	170	Ja	170		70	Gemeinsamer Proberaum mit Gesangsverein, Mindestanforderung 12,5x14,5m, Raumhöhe min. 4m, Akustik- und Schallschutzanforderungen, Lage im UG oder OG, Aufzug für Transport Instrumente Kabinenmaß ca. 2,50x2,50m	
7.2	Abstellraum Instrumente	60	Nein	60			Abstellraum Percussion hinter Faltwand zum Proberaum ca. 14x4m (Raumteil Proberaum Kapelle)	
7.3	Proberaum Gruppen	90	Ja	0				Mehrfachnutzung Raum 1.4 oder 7.1
7.4	Proberaum Einzelprobe 1	15	Ja	0				Mehrfachnutzung Raum 1.4 teilbar
7.5	Proberaum Einzelprobe 2	15	Ja	0				Mehrfachnutzung Raum 1.4 oder 7.1
7.6	Funktionsraum	32	mit Gesangsverein	32			Raum mit Durchgang/Verbindung zu Proberaum Kapelle, gemeinsame Nutzung mit Gesangsverein, Instrumentenlager+Notenständer (60stk) Musikverein, Instrumentenlager+Notenständer (30stk) Gesangsverein, abschließbare Materialschränke, Kopierer	
7.7	Abstellraum	15	Nein	15			Verstärkeranlage inkl. Zubehör und Boxen, Notenarchive aller Kapellen, Uniformen, (Aktive, JK, Fasnacht, Seniorenkapellen, Brasserie) Verwaltungs- Vereinsunterlagen (Archiv)	
7.8	Schränke	12	Nein	12				
7.9	Garderobe / Putzmittel	Konzeptabh.	Ja	0			Nutzung Garderobe 9.6, Putzmittel 9.7	
7.10	Sanitär	Konzeptabh.	Ja	0			Nutzung Zentrale Sanitäreinrichtung Mehrzwecksaal 9.8	
8	Gesangsverein	6		6				
8.1	Proberaum	170	Ja			ca. 30	Gemeinsame Nutzung Proberaum Kapelle	
8.2	Schränke	6	Nein	6				
8.3	Sanitär	Konzeptabh.	Ja	0			Nutzung Zentrale Sanitäreinrichtung Mehrzwecksaal 9.8	
D MEHRZWECKSAAL				675				
9	Mehrzwecksaal	420		675				
9.1	Großer Saal - Mehrzweckraum	240	Ja	240			200 Personen an Tischen (40 Klapptische), 200 Personen in Sitzreihen, Akustik- und Schallschutzanforderungen, Öffnung zum Dorfplatz möglich, Raumhöhe Saal min. 5m	Tischabmessung 70x120/70x180 cm, Kinonest
9.2	Feste Bühne	70	Ja	70			Höhe ca. 1m, abgetrennt durch Faltwand zum Saal	
9.3	Küche	80	ja	80			Kombination aus Ausgabeküche (Hauptnutzung) und Mischküche (für Zubereitung & Versorgung mit einfachen Speisen) mit Getränkelager für 200 Essen und Getränke, mit separaten Kühlzellen, Raumhöhe 3m	Raumgröße geschätzt ca.80 qm, Prüfung Küchenfachplanung, Orientierung zum Großen Saal und zum Dorfplatz (Festnutzung), ehrenamtlicher Cafëbetrieb, kulinarische Aktivitäten „Böhlingen kocht“
9.4	Stuhl- und Tischlager	30	ja	30			Für Tische und Stühle Mehrzweckraum - kleiner Saal und großer Saal, ca. 240 Stühle, ca. 60 Klapptische	Tischabmessung Klapptische, 70x120/70x180 cm, Stapelstühle
9.5	Foyer	Konzeptabh.	Ja	100				
9.6	Garderobe	Konzeptabh.	Ja	50			ca. 50 m²	
9.7	Putzmittel / Abstellraum	Konzeptabh.		15				
9.8	Sanitäreinrichtung für DGH gesamt	Konzeptabh.	ja	50			Eine zentrale Sanitäreinrichtung DGH, WC/H, 5 WC, 7 Urinale, 4 Waschbecken, WC/D, 8 WC, 4 Waschbecken, WC/Bf, 1 WC, 1 Waschbecken	Nach Möglichkeit über Dorfplatz erreichbar
9.9	Außenmöblierung Dorfplatz	Konzeptabh.	Ja	20			Lager für Bierbankgar., Schirmständer, Schirme, 200 Pers.	Nutzung Milchhäusle?
9.10	Müllraum	Konzeptabh.	Ja	20				geschätzt
FLÄCHEN GESAMT				1.476				
Flächen nach DIN 277								
	Nutzfläche	66,9%	NUF/qm	1.476				
10	Technikfläche	3,5%	TF/qm	77				
	Verkehrsfläche	13,2%	VF/qm	291				
	Netto-Raumfläche	83,6%	NRF/qm	1.844				
	Konstruktions-Grundfläche	16,4%	KGf/qm	362				
	Brutto-Grundfläche	100,00%	BGF/qm	2.206				
							Hausanschluss, Nahwärmeübergabestation etc.	Referenzwerte nach BKI / Gemeindezentren

A - VERWALTUNG UND VEREINE

356 qm NUF

1 - ORTSVERWALTUNG

1.1 Büro Verwaltung/Ortsvorsteher 40 qm 2 Büros (1+2 MA)	1.2 Aktenlager 12 qm
--	-----------------------------------

1.4 Kleiner Saal - Mehrzweckraum Sitzungssaal /Trauzimmer /Besprechung/Probenraum Gruppen Musikver. Raum teilbar für Proberaum Gruppen 7.3/7.4/7.5 90 qm /Mehrfachnutzung	1.5 Flur /Warten /Garder. 20 qm Mehrfachnutzung	1.7 WC 20 qm in WC Mehrzwecksaal 9.8	1.3 Küche /Sozialraum 20 qm Mehrfachnutzung
	1.6 Putzm. /Geräte /Abstell 15 qm Mehrfachn.		

2 - NARRENVEREIN

2.1 Geschäfts- zimmer 15 qm	2.2 Kleiderkammer 25 qm
---	--------------------------------------

4 - KATHOLISCHE KIRCHE

4.1 Ministranten- Jugendraum 40 qm

3 - TURN- /SPORTVEREIN

3.1 Geschäfts- zimmer 15 qm	3.2 Archiv /Kostüme 14 qm
---	---

5 - BÖHRINGER INITIATIVEN

5.1 Böhringer Initiativen 50 qm
--

B - BÜCHEREI

150 qm NUF

6 - BÜCHEREI

6.1 Bibliotheksbereich 100 qm	6.2 Öffentlicher Lesebereich 50 qm Mehrfachnutzung möglich, Gymnastik, Yoga, Spieleabende, Repaircafe
6.3 WC 20 qm in WC Mehrzwecksaal 9.8	

C - MUSIKVEREIN/GESANGSVEREIN

295 qm NUF

7/8 - MUSIKVEREIN/GESANGSVEREIN

7.1/8.1 Proberaum Kapelle/Gesangsverein 170 qm /Mehrfachnutzung Faltwand zur Abtrennung Abstellraum Instrumente	7.6 Funktionsraum 32 qm	7.3 Proberaum Gruppen 90 qm /Mehrfachnutzung	im Kleinen Saal 1.4
		7.2 Abstellraum Instrumente 60 qm	
		7.8 Musik- verein Schränke 12 qm	7.2 Gesangsv- Schränke 6 qm
		7.9 Garderobe/ Putzm. /WC 15 qm Mehrfachn- utzung	7.4 Proberaum Einzel 1 10 qm Musik-/Ges. Proberaum Kapelle 7.1/8.1 Mehrfach- nutzung
			7.5 Proberaum Einzel 2 10 qm Musik-/Ges. Mehrfach- nutzung

D - MEHRZWECKSAAL

675 qm NUF

9 - MEHRZWECKSAAL

9.7 Putzmittel/ Abstellr. 15 qm Mehrfach- nutzung	9.3 Küche 80 qm mit separaten Kühlzellen	9.4 Stuhl-/Tischlager 30 qm	9.9 Lager Außenmöbel 20 qm
	9.6 Garderobe (200 Pers.) 25 qm /Mehrfach.	9.1 Großer Saal - Mehrzweckraum 240 qm Mehrfachnutzung Betischung f. 200 Personen Öffnung zum Dorfplatz möglich	9.2 Feste Bühne 70 qm Mehrfachnutzung Abgetrennt durch Faltwand zu Saal
9.8 WC 50 qm /Mehrfachnutz.	9.5 Foyer 100 qm Mehrfachnutzung		

Auftragnehmer
BLU architekten, BlaneK Butt PartG mbB, Schwabstr. 36A, 70197 Stuttgart, Tel: 0711 58536300, mail@blu-architekten.de

Bauherr /Auftraggeber
Stadt Radolfzell, Fachbereich Stadtplanung und Baurecht, Herr Nöken, Güttinger Straße 3, 78315 Radolfzell am Bodensee, Tel: 0773281-303, thomas@noeken@radolfzell.de



LEGENDE

-	-	-	-
-	-	-	-

Projekt Nr. ---	Maßstab 1:200
Bauwerk ---	Plandatum 11.05.2023
Dateiname ---.dwg	Layoutname/Plancode ---

Projekt Radolfzell Böhringen - Dorfgemeinschaftshaus
Planbezeichnung Konzept - Programmflächen
023

VERGLEICHSOBJEKT: BKI Gemeindezentrum hoher Standard / Mittelwert

	€ brutto /qm NUF	qm NUF
Kostenstand I/2023 KG 300+400:	4.820	
NUF Raumprogramm Stand 10.05.2023		1.476
Kostenannahme: 1.476 x 4.820,- €/qm NUF	7.114.320	
zzgl. Mehraufwand Denkmal geschätzt 10%	7.825.752	
Kostenannahme KG 300+400 gerundet	7.83 Mio € brutto	
zzgl. Baunebenkosten KG 700 ca. 27% gerundet	2.11 Mio € brutto	
Kostenannahme KG 300+400+700 gerundet	9.94 Mio € brutto	

ohne KG 200 (Abbruch durch Städtebauförderung 100%)	
ohne KG 200 Altlasten, Kampfmittel, Herrichten, Öffentliche und nicht öffentliche Erschließung	

Mögliche Förderung DGH Sanierungsgebiet	Fläche %	qm NUF
Fortschreibung der KUF vorbereitende Untersuchungen für DGH		
V Baumaßnahmen		
Öffentliche Baumaßnahmen		
Dorfgemeinschaftshaus Gesamtfläche NUF	100%	1.476
Davon Flächenanteil Denkmal Fritz-Kleiner-Straße 3 geschätzt, EG und DG ca.	41%	600
Davon Flächenanteil Neubau ca.	59%	876

Kostenannahme Umbau/Modernisierung Fritz-Kleiner-Straße 3 Denkmal ca.	4.075 Mio € brutto
Förderkonditionen 85%	3.464 Mio € brutto
Kostenannahme Neubau ca.	5.865 Mio € brutto
Förderkonditionen 30%	1.760 Mio € brutto
Förderfähige Gesamtkosten für DGH gesamt	5.224 Mio € brutto
Davon Anteil Stadt Radolfzell 40%	2.090 Mio € brutto
Davon Anteil Land 60%	3.134 Mio € brutto

Kostenannahme KG 300+400+700 gerundet	9.94 Mio € brutto
Abzgl. mögliche Förderhöhe DGH Anteil Land ca.	3.134 Mio € brutto
Voraussichtliche Projektbudgetkosten Stadt Radolfzell	6.806 Mio € brutto

BLU architekten, Jan Blaneck

STEG (Abstimmung Förderkonditionen)

Hinweis:

Der Kostenkennwert von 4.820 € brutto bezieht sich auf die Nutzfläche (NUF) des Gebäudes. Im Kostenkennwert und damit auch in der Kostenannahme sind die Baukosten für Technikfläche, Verkehrsfläche und Konstruktionsfläche anteilig enthalten.

Ortsteilbibliothek im Dorfgemeinschaftshaus Böhringen

Petra Wucherer, 28.04.2023

Aufgaben, Anforderungen und Möglichkeiten mit Hinblick auf synergetische Nutzung

Die neue Ortsteilbibliothek soll ein Treffpunkt für Kinder und Erwachsene sein.

Die Bibliothek soll flexibel nutzbar und eingerichtet sein, um den wechselnden Bedürfnissen und Anforderungen der Bürger*innen in Böhringen und den Rahmenbedingungen langfristig gerecht zu werden.

Der Medienbestand soll bis maximal 4.500 Medien möglich sein, ca. 1 Medium/Einwohner.

Zielgruppen

Kinder

Die Hauptzielgruppe im Bereich der Medien (Bilderbücher, Bücher, Tonies, Spiele) sind Kinder von 0 bis 11 Jahren. Danach wechseln die Kinder an die weiterführenden Schulen in Radolfzell.

Es soll die Möglichkeit geben, Führungen, Lesestunden für Kindergartengruppen und Schulklassen in der Bibliothek anbieten zu können (Lesesteppe, Podeste ergänzt mit Hockern (Bsp. www.Biblioherisua.ch). Teile der Regale und Präsentationsregale sollen auf Rädern sein, um auf Trends und Nutzungsänderungen reagieren zu können.

Es soll auch Platz zum Spielen geben.

Größere Veranstaltungen können in den anderen Räumen des Dorfgemeinschaftshaus stattfinden.

Erwachsene und Senioren

Für Erwachsene soll ein kleiner Trendbestand (max. 500 Medien) zur Verfügung stehen, der sich den wechselnden Bedürfnissen anpasst. Mit einem Zeitungs- und Zeitschriftenbereich werden aktuelle Bedarfe abgedeckt. Dieser soll auch außerhalb der Öffnungszeiten der Stadtbibliothek zugänglich sein.

Der Bereich Leselounge soll auch für Initiativen und kleinere Gruppen nutzbar sein. In dem Bereich sollen auch ausgewählte Lounge-Möbel stehen.

Dort können auch Kreativ- und Maker-Workshops stattfinden (Stricken, Basteln, Programmieren, Bücher-Plausch...), dementsprechend flexibel muss die Möblierung sein.

Die Räume sollen Ort für Begnung schaffen und eine gemütliche, angenehme Atmosphäre ausstrahlen.

Die Räume müssen barrierefrei sein.

Technik:

Die Ausleihe erfolgt mit einem zeitgemäßen Bibliotheksmanagementsystem mit der Möglichkeit zur Selbstverbuchung und Rückgabeschränk mit RFID-Erkennung...

Die Möglichkeit der „**Open Library**“-Nutzung ohne Personal soll im Verfahren geprüft werden. Die dementsprechende technische Ausstattung wird eingeplant. Für die multifunktionale Nutzung des Leselounge braucht es eine dementsprechende technische Ausstattung: WLAN, Beamer, Leinwand/Großbildschirm.

Große Kreisstadt Radolfzell am Bodensee

Ortskernentwicklung Stadtteil Böhringen - Grundlagenermittlung für ein Raumprogramm „Gemeinschaftshaus“ (Arbeitstitel)

März / April 2017 Blatt Nr.

Nr.	Nutzung / Bezeichnung	Ortsteilbibliothek			
Räumlichkeiten IST			Räumlichkeiten SOLL überarbeitet 29.1.23		
ca.-Fläche netto	Ausstattung / Lage / Besonderheiten	Belegung	ca.-Fläche netto	Ausstattung Belegung	Mehrfachnutzung möglich ? Bemerkungen
45 m ²	<p>Ausstattung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bibliotheksregale - Präsentationsmöbel - Verbuchungstheke - Sitzmöbel - Büroschränke/Stauraum <p>Lage</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1. OG zwei Räume - Die Räume sind nicht miteinander verbunden, sondern vom Hausgang einzeln zugänglich 	Ortsteilbibliothek	100 m ²	<p>Ausstattung Bibliotheksbereich mit Regalen (ca. 70 m²)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bibliotheksregale für 3.000 – 4.000 Medienräsentationsregale mobil - Kindersitzgelegenheiten / Schmökerecke - Web-Opac - WLAN-Drucker <p>Mitarbeiterbüro mit Lagerplatz (12m²)</p> <p>Thekenplatz 7.3 m² + Zuschlag Bücherwagen 2,2m² = 9,5 m²</p> <p>Selbstverbuchung mit Rückgabe, evtl. Rückgabeschrank 5,5 m²</p> <p>Mediensicherungsgate 2,5 m</p> <p>Ausstattung öffentl. Lesebereich</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stühle & Tische - Zeitschriftenmöbel - Garderobe 	<p>Keine Mehrfachnutzung</p> <p>Im Bereich der Kinderbibliothek oder des öffentlichen Bereiches sollten Sitzmöglichkeit für eine Schulklasse oder Kindergartengruppe sein. Lösungen in Treppenform oder Stufen sind dafür gut geeignet, Sie können sowohl als Schmökerecke, Spiel, Hörbereich dienen und bieten Lagerplatz.</p> <p>In der Bibliothek gibt es Vorbereitungsarbeiten für Klassenführungen, Bearbeitung von Medien. Dafür wäre ein kleines Büro sehr gut mit Lagerraum für Materialien</p> <p>Raum könnte gemeinsam für Unterricht, Rentenberatung, Vereine, private Initiativen</p>

Große Kreisstadt Radolfzell am Bodensee

Ortskernentwicklung Stadtteil Böhringen - Grundlagenermittlung für ein Raumprogramm „Gemeinschaftshaus“ (Arbeitstitel) März / April 2017 Blatt Nr.

			50m ²	<ul style="list-style-type: none"> - Abtrennung mit einem abschließbaren Glaselement Lage <ul style="list-style-type: none"> - EG – gut einsehbar 	<p>genutzt werden.</p> <p>In den Rathausöffnungszeiten Als Leseraum mit Zeitungen und Zeitschriften. Angeschlossen an das WLAN des Hauses</p>
--	--	--	------------------	--	---

Nr.	Nutzung / Bezeichnung				
Räumlichkeiten <u>IST</u>			Räumlichkeiten <u>SOLL</u>		
ca.-Fläche netto	Ausstattung / Lage / Besonderheiten	Belegung	ca.-Fläche netto	Ausstattung Belegung	Mehrfachnutzung möglich ? Bemerkungen