

 <p><b>Gemeinde Grafenau/Württ.</b> Landkreis Böblingen</p>	<b>GR/SVA/BA</b> Vorlage: Datum: Aktenzeichen: Bearbeitet von: verhandelt	28.06.2023 48/2023 20.06.2023 632.6, 022.32, 022.31 M. Buck öffentlich
	<b>TOP 3:</b>	<b>Zum Ulrichstein 7,          Nutzung, Ergebnis der Statik, weiteres Vorgehen</b>
<b>Anlagen:</b>	<b>1) Nutzungsplan von Herrn Kästle          2) Statische Untersuchung, Büro Präg vom          16.03.2023</b>	

### I. Beschlussanträge:

- a) Das Gebäude zum Ulrichstein 7 wird mit geringstmöglichem Aufwand für die verschiedensten anstehenden Nutzungen umgebaut und zeitlich begrenzt zwischengenutzt.
- b) Das Gebäude wird im Rahmen der Sanierung "Ulrichstein" abgebrochen.

### II. Sachverhalt, Begründung

#### a) Historie, Bestand

Im Dezember 2015 wurde das Gebäude Zum Ulrichstein 7 von der Gemeinde Grafenau erworben. Die ursprüngliche Absicht des Landkreises Böblingen, eine Erstunterbringung für Flüchtlinge zu schaffen, wurde noch genehmigt, jedoch wegen abebbender Flüchtlingszahlen nicht mehr realisiert. In der Folge wurden und werden verschiedene kommunale Nutzungen untergebracht:

- Die Verlagerung der Bücherei ins Gebäude hat den Umbau des ehemaligen Rathauses Wittumstraße 1 zu Wohnraum ermöglicht.
- Mit der Räumung des alten Rathauses Dätzingen aus statischen und Sanierungsgründen, wurde die Verlagerung der Kindergartenverwaltung und der Volkshochschule erforderlich.
- Weiter werden aus dem alten Dätzinger Rathaus Altakten und das Altarchiv ausgelagert.
- Die Bürgerstiftung findet ein Zwischendomizil.
- Während der Interimsnutzung des Vereinsraums für die Kita Am Schloss und des Geschäftsstellenraums in der Wiesengrundhalle während der Sanierung und Erweiterung der Kita am Schloss, weicht die Geschäftsstelle des TSV für diese Zeit ins Gebäude aus.
- Eine Baugenehmigung zur Unterbringung von Flüchtlingen aus dem Jahr 2019 wurde nochmals verlängert. In der öffentlichen Sitzung am 12.09.2022 hat der Gemeinderat den Einbau von Wohneinheiten für geflüchtete Personen beraten. Letztendlich wurde jedoch wegen des hohen finanziellen Aufwands > 0,5 Millionen und anderweitiger Unterbringungsmöglichkeiten und nach weiteren Beratungen im November 2022 und zuletzt nach einer Begehung im Gemeinderat am 18.01.2023 nicht umgesetzt. Damit steht ein Teil der nördlichen Nutzungsachse für weitere kommunale Nutzungen zur Verfügung.

#### b) Überlegungen des Gemeinderats nach Ortsbegehung

Bei einer Ortsbegehung durch den Gemeinderat im Januar 2023 erläuterte die Verwaltung die Bestandsnutzungen und kleinere bauliche Ergänzungen zur Abtrennung verschiedener Büroräumlichkeiten und zur Schaffung einer Fluchttüre im Nordwesten. Größere Investitionen und den Einbau von Wohneinheiten

verbunden mit Sanitäreinrichtungen sieht das Gremium aufgrund der zu erwartenden hohen Investitionskosten kritisch.

Insbesondere

- die brandschutztechnische Trennung
- der Fußbodenaufbau
- die Außendämmung
- die offenen Fragen zur Statik bei einer Aufstockung
- die städtebauliche Einbindung des großen quadratischen Kubus

wären beim Erhalt des Gebäudes relevante Aspekte und detailliert zu prüfen.

Die **statische Prüfung** einer möglichen **Aufstockung** und damit verbundenen langfristigen Folgenutzung des Gebäudes durch das Ingenieurbüro Präg, Herrenberg, liegt mit Datum vom 16.03.2023 vor, vgl. Anlage 2. Die Prüfung kommt zum Ergebnis, dass ursprünglich eine Aufstockung von den privaten Vorbesitzern zwar eingeplant war, diese Reserverlasten jedoch nieder angesetzt waren und durch eine Anhebung der Erdbebenzonierung im Wesentlichen aufgebraucht sind. Eine Aufstockung des Bauwerks ist damit zwar unter planerischen (und rechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans) technisch möglich, damit verbunden sind jedoch je nach Grundriss und Folgenutzung umfangreichere statische Ergänzungen des Erdgeschosses. Der Statiker kommt zum Ergebnis, dass die Einschränkungen und erforderlichen Ertüchtigungen aus seiner Sicht erheblich sind und zu hohen Kosten führen werden.

#### c) Sanierungsaspekte

Das Objekt Zum Ulrichstein 7 liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Ulrichstein". Der dem Neuordnungskonzept zugrundeliegende städtebauliche Wettbewerb hatte ergeben, dass das Gebäude abgebrochen werden soll und einer Folgenutzung Platz macht. Investitionen in die Bausubstanz, die nicht viele Jahre nach Abschluss des Sanierungsverfahrens erhalten bleiben, werden aus Sanierungsmitteln nicht gefördert. Dies bedeutet, dass die Umbaumaßnahmen für die Zwischennutzungen nicht förderfähig sind, sofern das Gebäude nicht langfristig erhalten bleibt.

Anders verhält es sich mit den aus dem Sanierungsgebiet "Ortskern Dätzingen II" resultierenden Umzugsmaßnahmen der Kindergartenverwaltung und der Volkshochschule aus dem sanierungsbedürftigen alten Dätzinger Rathaus, Rathausplatz 1. Die Kosten dieser sanierungsbedingten Verlagerung sind förderfähig.

Ebenso förderfähig ist der Abbruch als sogenannte Ordnungsmaßnahme.

#### d) Ergebnis/Folgerung

Die Verwaltung schlägt vor, das Gebäude wie oben beschrieben für die verschiedenen erforderlichen **kommunalen Nutzungen** zeitlich begrenzt **zwischenzunutzen**. Notwendige Umbaumaßnahmen haben den baurechtlichen Anforderungen zu entsprechen, wurden und werden jedoch ansonsten in **einfachem Standard** ausgeführt.

**Größere Investitionen**, insbesondere für die Schaffung von Wohngrundrissen zur Flüchtlingsunterbringung, **unterbleiben**.

Angestrebt wird die **Verlagerung** der im Gebäude untergebrachten unterschiedlichsten Nutzungen und der **Gebäudeabbruch** spätestens zum Ende der Sanierung "Ulrichstein" (Ende des Bewilligungszeitraums derzeit 30.04.2027, Befristung der Sanierung derzeit bis 31.12.2027).

Die Verwaltung beantragt, die Beschlüsse entsprechend I. zu fassen.