



Vorlage KuSA_17/2018
zur öffentlichen Sitzung des
Kultur- und Schulausschusses
am 25.06.2018

mit 2 Anlagen

An die
Mitglieder
des Kultur- und Schulausschusses

Abbruch und Neubau des Gebäudes Strombergstraße 21 in Freudental für die künftige Nutzung durch das Pädagogisch-Kulturelle Centrum ehemalige Synagoge Freudental e.V. - Vorberatung -

1. Ausgangssituation

Das Pädagogisch-Kulturelle Centrum ehemalige Synagoge Freudental e.V. (PKC) ist Forschungsstätte und Lernort zur Geschichte der deutschen Landjuden insbesondere im württembergischen Unterland und gehört zum unverzichtbaren Erbe der ehemals jüdischen Gemeinde Freudental. Das Konzept der Einrichtung hat von Beginn an den authentischen, historischen Lernort mit der Tagungsstätte verknüpft. Die vor nahezu 40 Jahren konzeptionierte und seit 1985 genutzte Tagungsstätte wurde 2004 modernisiert und erweitert. Aufgrund der beschränkten verfügbaren Räume stößt das PKC sowohl bei seinen Lernangeboten als auch bei den Unterbringungsmöglichkeiten in der Tagungsstätte an Kapazitätsgrenzen. Als Seminarraum steht momentan nur die ehemalige Synagoge zur Verfügung. Immer wieder müssen Anfragen zu Lerntagen und Besuchergruppen abgelehnt werden, da eine Doppelbelegung mangels abgeschlossenen, separaten Gruppenarbeitsraum nicht möglich ist. Das PKC benötigt einen zweiten Seminarraum, um eine parallele Nutzung durch mehrere Gruppen oder auch die ungestörte Arbeit in Kleingruppen zu ermöglichen. Das Angebot an Gästezimmern umfasst derzeit 7 Doppel- und 4 Einzelzimmer. Wegen der zu geringen Zimmer- bzw. Einzelzimmeranzahl wird regelmäßig anderen Häusern der Vorzug eingeräumt. Dies wird sich in Zukunft weiter verschärfen, denn der Anteil der Übernachtungsgruppen, die nur Einzelzimmer wünschen, nimmt kontinuierlich zu (2015: 61 %, 2016; 74 %, 2017: 79 %). Aufgrund der Gruppengröße oder dem Wunsch nach mehr Einzelzimmern muss derzeit häufig auf nahegelegene Gasthäuser ausgewichen werden. Dies führt zunehmend zu Unzufriedenheit bei den Gästegruppen. Zudem sind die hierfür anfallenden Fremdkosten in den letzten Jahren stark angestiegen. Die Einnahmen für Übernachtung mit Vollpension sind für das PKC dann nicht mehr kostendeckend.

Der Landkreis hat das Grundstück Strombergstraße 21 im Jahr 2015 erworben. Durch die Einbindung des Gebäudes bietet sich die Chance einer sinnvollen Arrondierung des Gebäudeensembles, womit die Zukunftsfähigkeit des PKC gesichert wird. Das vorhandene Gebäude wurde 1955 auf dem Grundriss eines alten Wirtschaftsgebäudes gebaut. Die Bausubstanz und die technische Ausrüstung sind in einem schlechten Zustand, da augenscheinlich seither keinerlei Investitionen getätigt wurden. In der städtebaulichen Analyse zur städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Freudental II. „Ortskern“ ist die Gebäudesubstanz deshalb der Stufe 4 – substanzielle Mängel – zugeordnet. Eine Sanierung und ein Umbau des Bestandsgebäudes scheiden zudem aufgrund der ungünstigen Grundrissstruktur aus.

2. Planung

Beim geplanten Neubau wird in der Kellerebene die vorgefundene Kontur des Gebäudes Strombergstraße 21 aufgenommen. Aus dem bestehenden Flur des Gebäudes Strombergstraße 23 heraus wird ein neuer Zugang geschaffen. Insgesamt stehen in dieser Ebene ca. 36,5 m² als Nutzfläche zur Verfügung. Im Erdgeschoss soll ein neuer Seminarraum mit ca. 34 m² geschaffen werden. Um witterungsgeschützt vom Hauptgebäude in den Seminarraum zu gelangen, wird in der hofseitigen Bestandswand ein Zugang geschaffen. Dadurch entfällt im Gebäude Strombergstraße 23 ein Zimmer im Erdgeschoss, das wegen seinem Fenster zum „Glaszelt“ sowieso kaum als solches genutzt wird. In diesem Raum ist neben einer Garderobe auch ein barrierefreies Besucher-WC möglich, das der Einrichtung bisher ebenfalls fehlt. Die gläserne Fassade des Seminarraums öffnet sich zur Straße und zum bestehenden Innenhof hin. Durch die Position der Treppe auf der Giebelseite kann auch die Dachebene ohne zusätzliche Dachaufbauten erschlossen werden. Damit ergibt sich eine ruhige Dachlandschaft. Im Obergeschoss befinden sich zwei Einzelzimmer mit separaten Sanitäreinheiten. Die Erschließung erfolgt über die offene Stahlterasse und einen Laubengang. Im Dachgeschoss befinden sich ebenfalls zwei Einzelzimmer mit separaten Bädern. Die Höhe der Räume im Dachgeschoss ermöglicht eine kleine „Schlafgalerie“. Es werden insgesamt 142 m² Nutzfläche inkl. Keller geschaffen. Das Dach folgt der Kontur des angrenzenden Bestandsdaches. Der Baukörper orientiert sich ebenfalls am Bestandsgebäude. Die Trauf- und Firstlinien sind deckungsgleich zum Bestand. Die Möglichkeit der Nutzung des Innenhofs als Spielort für Open-Air-Veranstaltungen bleibt weiter erhalten. Durch den geplanten Neubau kann der Raumbedarf des PKC gedeckt und dieses zukunftsfähig aufgestellt werden. Um die Akzeptanz des PKC bei der Freudentaler Bevölkerung zu erhöhen, sollen die Räumlichkeiten des Neubaus im Erdgeschoss – in Zeiten in denen sie durch das PKC nicht genutzt werden – in Abstimmung mit der Gemeinde auch anderen Freudentaler Vereinen (z. B. Volkshochschule, Musikschule) zur Nutzung überlassen werden. Der Seminarraum erhält deshalb auch einen separaten Außenzugang (siehe Anlage 1). Die Planung wurde dem Vorstand des PKC am 07.06.2018 vorgestellt und mit dem Landesdenkmalamt und dem vorbeugenden Brandschutz abgestimmt.

3. Termine

Mit der Planung wurde bereits das Architekturbüro Engelhard.Eggler.Architekten aus Besigheim beauftragt. Bei einer Zustimmung durch den Kreistag am 20. Juli 2018, könnte der Bauantrag eingereicht und mit der Werkplanung begonnen werden. Nach Erteilung der Baugenehmigung und der Bauvergabe im Frühjahr 2019 könnte mit der Maßnahme begonnen

werden. Es wird mit einer Bauzeit von rund 12 Monaten gerechnet, so dass der Neubau voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2020 fertiggestellt sein wird.

4. Kosten, Finanzierung

Im laufenden Finanzhaushalt sind bereits 35.000 Euro als Planungsrate eingestellt. Die Kostenberechnung endet bei Gesamtkosten von rund 550.000 Euro (siehe Anlage 2). Die Kosten für die Ausstattung werden zusätzlich auf rund 18.000 Euro geschätzt. An die Wüstenrot-Stiftung wurde ein Förderantrag über 50.000 Euro gestellt. Die Entscheidung der Stiftung müsste bis zur Sitzung des Kultur- und Schulausschusses vorliegen, so dass die Verwaltung berichten kann. Unter der Voraussetzung, dass das Regierungspräsidium Stuttgart das Gebäude als Gemeinbedarfseinrichtung anerkennt, wurden für den Abbruch des Bestandsgebäudes 20.000 Euro Fördermittel aus dem Sanierungsverfahren Freudental „Ortskern II“, in Aussicht gestellt. Die Abstimmung hierüber mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und der Gemeinde Freudental läuft noch. Für das Haushaltsjahr 2019 müssten 300.000 Euro und eine Verpflichtungsermächtigung von 215.000 Euro veranschlagt werden. Für das Haushaltsjahr 2020 wären 215.000 Euro im Finanzhaushalt einzustellen.

Beschlussvorschlag:

Der Kultur- und Schulausschuss empfiehlt dem Kreistag, der Baumaßnahme auf der dargestellten Grundlage und den genannten Baukosten von 550.000 Euro und den Ausstattungskosten von 18.000 Euro zuzustimmen, die notwendigen Mittel im Haushalt einzustellen und die Verwaltung zu ermächtigen, das Projekt zur Baureife zu bringen.