

## **SITZUNGSVORLAGE**

**Beratung im Gemeinderat  
am 20.06.2023  
Beschluss**

**öffentlich**

**Nutzungskonzept für das Wohngebäude Schafgartenstraße 3 in 71144  
Steinenbronn  
- Festlegung des öffentlichen Zweckes**

### **I. Beschlussvorschlag**

1. Dem Nutzungskonzept für den Gebäudeteil des ehemaligen Wohnhauses in der Schafgartenstraße 3 wird zugestimmt.
2. Der Projektauftrag wird erteilt.

### **II. Sachdarstellung**

Im Rahmen der Sanierung „Ortsmitte II“ hat die Gemeinde im Jahr 2014 das Gebäude Schafgartenstraße 3 erworben. Es handelt sich bei dem Gebäude um ein Fachwerkgebäude mit integrierter Scheune und Stall.

Das Gebäude ist in der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg aufgenommen: „Einhaus, gestelzter Fachwerkbau mit Satteldach, am Eckständer bezeichnet: "Erbaut / von Jacob Her / zog Baue(r) / und seine(r) / Hauß und / Ehefrau Anges / Z : M : / M / M Z WB / ANNO / 17 76“.

In den Jahren 2016 bis 2023 fanden Teilsanierungen mit Sicherung des Zustandes des Gebäudes statt.

Im Jahr 2021 hat die Gemeinde mit der DLRG Ortsgruppe Waldenbuch/Steinenbronn einen Mietvertrag zur Teilnutzung von Scheune und Stall des Anwesens für satzungsgemäße Zwecke und Ziele des Vereins abgeschlossen. Im Mietvertrag wurde der DLRG gestattet, den Stall im Erdgeschoss sowie die gesamte Scheune für ihre Zwecke, unter Beachtung der Belange und Festlegungen des Denkmalschutzes auszubauen.

In der öffentlichen Sitzung am 06.12.2022 beschloss der Gemeinderat, dass das Gebäude Schafgartenstraße 3 in die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ mit aufgenommen wird.

Nunmehr gilt es, für das Wohngebäude ein Nutzungskonzept und damit eine öffentliche Nutzung festzulegen. Die Festlegung einer öffentlichen Nutzung ist für die weitere Planung sowie die weiteren Umsetzungen innerhalb des Sanierungsgebietes „Ortsmitte III“ zwingend erforderlich.

Von Seiten der Verwaltung werden folgende Nutzungen vorgeschlagen:

- Erdgeschoss:  
WC Damen und Herren (nicht barrierefrei)
- Obergeschoss:  
Fraktionszimmer der Gemeinderäte/ externe Besprechungsräume, Teeküche, Trauzimmer / Schulungsraum,
- Dachgeschoss:  
Büroräume Ausweichplätze (abhängig von Brandschutz/Fluchtweg)
- Teilnutzung von Scheune und Stall durch die DLRG bleibt bestehen

#### Erschließung / Zutritt / Rettungswege

Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass die vorhandene Innentreppe als erster Rettungsweg genehmigungsfähig ist und zu schmal und zu steil ist, wird vorgeschlagen, eine neue Treppe außerhalb des Gebäudes von der Hoffläche in das 1. OG zu erstellen, die die baurechtlichen Anforderungen erfüllt. Zur Barrierefreiheit kann ein Plattformlift vorgesehen werden, der auf dem Podest im 1. OG geparkt wird.



Bild: MetallArt Treppen GmbH



Bild: Lifta GmbH

Ein zweiter Rettungsweg kann über eine Notabstiegsleiter, die über den Aborterker auf der Gebäuderückseite erreicht ist, hergestellt werden.



Bild: Siegel Steigtechnik GmbH

### Vorbereitende Maßnahmen

Zur Vorbereitung des notwendigen Umbaus für die oben dargestellte Nutzungskonzeption haben bereits verwaltungsinterne Gespräche stattgefunden. Zunächst wurde Kontakt mit Herrn Architekt Ruoff aufgenommen. Herr Ruoff wurde bereits von der Gemeinde im Jahr 2016 damit beauftragt, die Teilsanierungen mit Sicherung des Zustandes des Gebäudes zu begleiten und ist damit mit dem Gebäude Schafgartenstraße 3 bestens vertraut.

Gemeinsam mit Herrn Ruoff wurden Vorgespräche geführt und dabei insbesondere ein Vorentwurf für ein Raumkonzept erarbeitet. Dieses Raumkonzept sowie weitere vorbereitende Maßnahmen können nach dem Grundsatzbeschluss weiter erarbeitet werden.

Das Konzept wird dann zu gegebener Zeit dem Gemeinderat erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

### **III. Finanzierung**

Für die Sanierung des Gebäudes Schafgartenstraße 3 sind im Doppelhaushalt 2022/2023 unter dem Produktsachkonto 11.24.0000-78710000, Maßnahme 004, folgende Gelder eingeplant:

- 210.000,- € für das HH-Jahr 2022
- 210.000,- € für das HH-Jahr 2023

Gemäß § 21 GemHVO sind die eingeplanten Gelder aus dem Jahr 2022 übertragbar. Damit steht für die Sanierung des Wohngebäudes Schafgartenstraße 3 insgesamt ein Betrag in Höhe von 420.000,- € zur Verfügung.

Anlagen:  
Planungskonzept