

# Machbarkeitsstudie

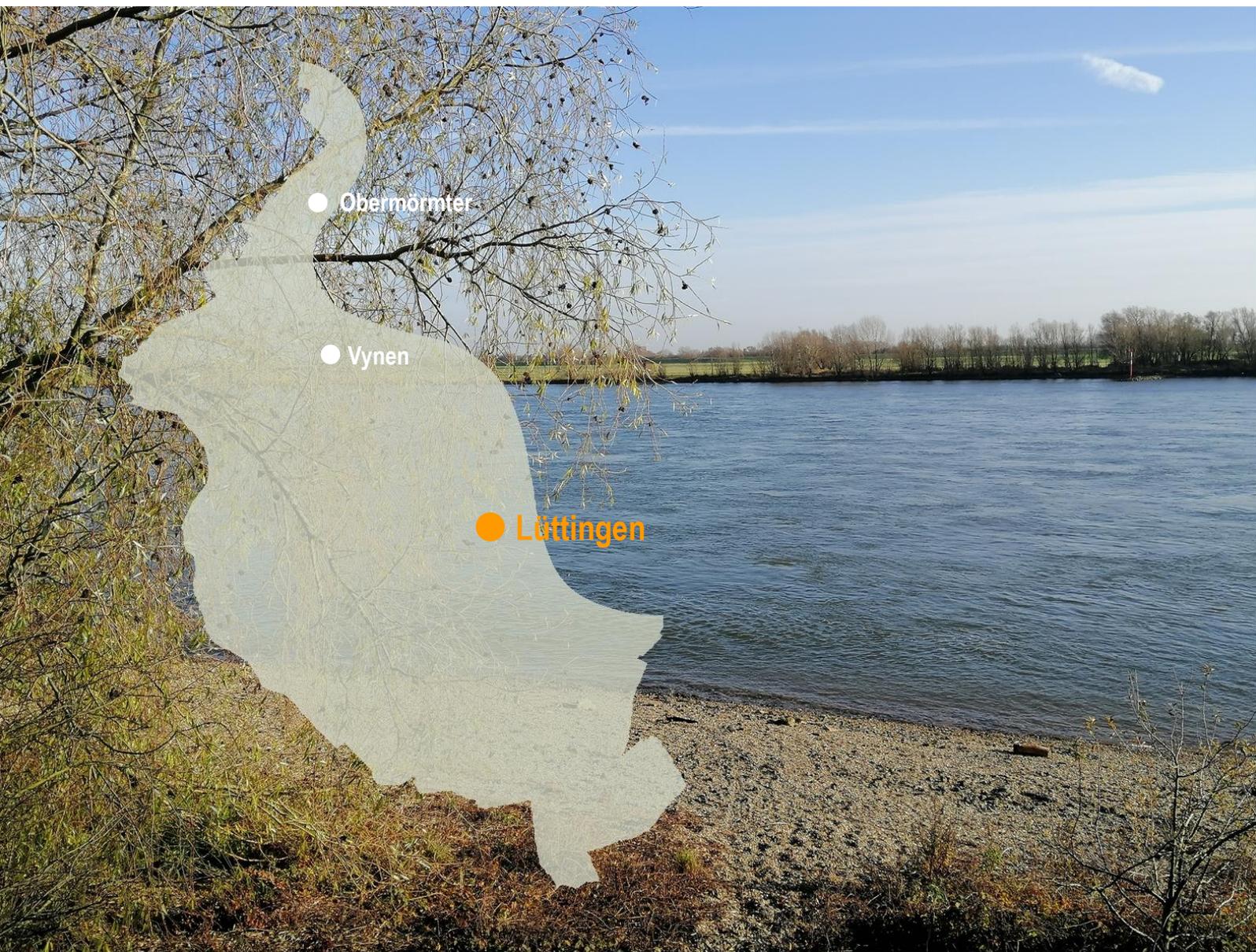
## 3 Dorfgemeinschaftshäuser in Xanten



Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen



**Lüttingen** | Obermörnter | Vynen



● Obermörnter

● Vynen

● Lüttingen



Machbarkeitsstudie  
3 Dorfgemeinschaftshäuser in Xanten

Lüttingen | Obermörmtter | Vynen

Machbarkeitsstudie

3 Dorfgemeinschaftshäuser in Xanten

- Lüttingen -

*Auftraggeber:*

Stadt Xanten

6-61 - Stadtplanung

Karthaus 2

46509 Xanten

Bürgermeister Thomas Görtz

Das Projekt wird gefördert im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe

„Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“

mit Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen

*Bearbeitung:*

pp als Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH

Andreas Bachmann

Ina Schauer

startklar.projekt.kommunikation

Joachim Boll

und die Dorfgemeinschaft Lüttingen

Dortmund/Xanten, November 2021

# INHALT

6	1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG
9	2 DORFGEMEINSCHAFTSHAUS IN LÜTTINGEN
11	3 STANDORTFRAGE UND RAUMPROGRAMM
13	4 KINDERGARTENGEBÄUDE
15	Bestandsgrundrisse
16	Testgrundrisse
22	5 FEUERWEHRSTANDORT
24	Testgrundriss
26	6 BAULICHES KONZEPT
30	7 RAHMEN FÜR TRÄGERSCHAFT, FINANZIERUNG UND BETRIEB



## 1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Im Jahre 2002 wurde das Stadt- und Dorfentwicklungskonzept Xanten 2020 erstellt. Das Stadt- und Dorfentwicklungskonzept Xanten 2020 ist zwischenzeitlich aber in vielen Teilen überholt. Vor diesem Hintergrund plante die Verwaltung, allen Stadtbezirken einen aktualisierten Orientierungsrahmen für die weiteren Dorfentwicklungen zur Verfügung zu stellen. Hierzu eignet sich das Instrument des Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzeptes (IKEK) im besonderen Maße, da dieses Konzept mit parallelen Betrachtungen von gesamtkommunalen und lokalen Ebenen insbesondere im ländlichen Raum arbeitet. Der Rat der Stadt Xanten hat das „Integrierte kommunale Entwicklungskonzept“ in seiner Sitzung am 26. 03. 2019 als informelle Grundlage für die zukünftige Entwicklung Xantens beschlossen. Aus der Erarbeitung des Konzeptes sind insgesamt 30 Projekte hervorgegangen, zu denen unter anderem auch die Entwicklung von drei Dorfgemeinschaftshäusern gehört. Dies wurde zur Stärkung der Dorfkerne und der Dorfgemeinschaften von der Stadt Xanten aufgegriffen und eine Machbarkeitsstudie für die Errichtung von Dorfgemeinschaftshäusern für die drei Ortsteile Lüttingen, Obermörmtter und Vynen in Auftrag gegeben. In Abstimmung mit der jeweiligen Dorfgemeinschaft soll die Machbarkeitsstudie aufzeigen, wie die Dorfgemeinschaftshäuser umgesetzt werden können und welche Voraussetzungen dafür geschaffen werden müssen. Alle drei Orte zeichnen sich durch eine aktive Dorfgemeinschaft und ein intensives Vereinsleben der Bewohner\*innen aus. Jedoch fehlt es an geeigneten Treffpunkten aus den folgenden Gründen:

- In **Lüttingen** weicht das Pfarrzentrum zugunsten eines Kindergartenneubaus. Die einzige Dorfgaststätte mit kleinem Versammlungssaal droht zu schließen.
- In **Obermörmtter**, dem nördlichsten und kleinsten Ort in Xanten, besteht seit Jahren der Wunsch eines Versammlungsortes, da sich hier keinerlei Angebot an Gaststätten oder ähnlichem befindet.
- In **Vynen** hat es bereits ehrenamtliche Initiativen für einen Treffpunkt gegeben. Die Dorfgemeinschaft sucht einen dauerhaften Standort.

Die Machbarkeitsstudien für diese drei Ortsteile basieren auf einer intensiven Auseinandersetzung mit den Bedarfen der Dorfgemeinschaften und dem Nutzen für die Gesamtstadt. Sie umfassen jeweils

- eine Bedarfsermittlung,
- die Prüfung möglicher Standorte, Bestandsimmobilien und Raum-Alternativen,
- ein Raumprogramm und die genauen Nutzungsansprüche,
- ein Nutzungs-, Träger- und Betriebskonzept sowie
- die Kosten, mögliche Finanzierungsansätze und den Rahmen des bürgerschaftlichen Engagements.

Mit den Arbeiten und Gesprächen zur Machbarkeitsstudie „3 Dorfgemeinschaftshäuser in Xanten“ wurde Ende des Jahres 2019 begonnen. Der geplante Kommunikationsprozess geriet durch die Corona-Pandemie ins Stocken, wurde aber über



8\_ Machbarkeitsstudie Dorfgemeinschaftshäuser in Xanten | Lüttingen

postalische und digitale Möglichkeiten weiter vorangetrieben. Daher und auch aufgrund unterschiedlicher Rahmenbedingungen, wie die Verbindung zu anderen Planungen und Untersuchungen, erfolgt der Abschluss der Studien für die drei Orte unabhängig voneinander. Das erste abschließende Ergebnis konnte in Lüttingen erzielt werden, die beiden anderen Standorte folgen.

## 2 DORFGEMEINSCHAFTSHAUS IN LÜTTINGEN

Lüttingen ist ein Entwicklungsdorf mit hohen Bevölkerungszuwächsen. Der Ortsteil ist beliebt, die Wohnzufriedenheit in gewachsenen wie auch neuen Wohnangeboten groß. Hier leben derzeit etwa 2.300 Einwohner. Das dörflich geprägte Lüttingen hat seinen Ursprung im Bereich der Kirche St. Pantaleon, große Neubaugebiete schließen sich westlich und südlich an. Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich im Bereich der Xantener Südsee und des nahe gelegenen Rheinufer. Lüttingen ist Teil des Luftkurorts Xanten und trägt zum Gesundheitstourismus in der Stadt bei. Bemerkenswert ist das hohe bürgerschaftliche Engagement mit einer regelmäßig stattfindenden Dorfwerkstatt. Zahlreich sind die Lüttinger Vereine, darunter:

- ASV Neunauge Lüttingen 1958 e.V.
- Chorgemeinschaft Lüttingen e.V.
- Heimat- und Bürgerverein Lüttingen e.V.
- Kath. Frauengemeinschaft Lüttingen
- SSV Rheintreu Lüttingen e.V.
- St. Pantaleon Schützenbruderschaft Lüttingen 1721 e.V.
- Tambourcorps Lüttingen 1913
- Verein der Freunde und Förderer der kath. Grundschule Lüttingen e.V.
- Wassersportfreunde Lüttingen e.V.

Für das intensive Vereinsleben und den nachbarschaftlichen Zusammenhalt wird ein Ort der Begegnung vermisst. Bislang konnten kleinere Treffen in einer Gaststätte oder im Gemeindehaus stattfinden, für beide Gebäude gibt es keine Zukunft. Große Veranstaltungen finden im Sommer in einem Festzelt statt. Im Ortskern gibt es eine große Schützenwiese, auf der das alljährliche Schützenfest gefeiert wird. Benötigt wird ein multifunktional nutzbarer Versammlungsraum für die Vereine, für Dorf- und Jugendgruppen, die engagierte „Dorfwerkstatt“, für Vorführungen oder auch kleinere Besprechungen oder Aktivitäten.

Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie entwickelte sich in mehreren Gesprächen mit einem Arbeitskreis bestehend aus den Vorsitzenden bzw. Vertretern der Vereine, Mitgliedern der Dorfwerkstatt, Vertretern der Propsteigemeinde sowie der

Politik. Der Bürgermeister, der Technische Dezernent und Vertreter des Planungsamtes der Stadt Xanten sowie die beauftragten Planer des Büros Pesch Partner Architekten Stadtplaner und des Büros startklar führten durch die Gespräche und nahmen die Anregungen auf. Viele detaillierte Sachverhalte wurden darüber hinaus im intensiven Austausch innerhalb der Dorfgemeinschaft, angeregt durch den Arbeitskreis bzw. die „Dorfwerkstatt“, geklärt. Zudem wurde das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland in den Planungsprozess eingebunden.



### 3 STANDORTFRAGE UND RAUMPROGRAMM

Als Standort für ein Dorfgemeinschaftshaus in Lüttingen wurde über zwei Standorte intensiv diskutiert. Zum einen über die Umnutzung des historischen Kindergartengebäudes an der Kirche und zum anderen über einen Neubau zwischen Feuerwehrgerätehaus und Schützenwiese. Die Pros und Contras der beiden Optionen können wie folgt zusammengefasst werden:

#### **Kindergartengebäude**

- Die Zukunft des heutigen Kindergartengebäudes ist nach dem Umzug des Kindergartens in den geplanten gegenüberliegenden Neubau ungewiss. Für den Ort ist es wichtig, dass das wertvolle Gebäude weitergenutzt wird, nach Möglichkeit öffentlich.
- Der Kindergarten befindet sich im „Herzen“ des Dorfes an einem Ort mit Strahlkraft.
- Die Ruhestörung für die Nachbarschaft muss begrenzt werden.
- Die Räumlichkeiten des Kindergartengebäudes sind begrenzt. Flächen für Anbaumöglichkeiten sind gegeben.
- Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Veränderungen der Fassade bzw. die Möglichkeit von Anbauten müssen mit der Denkmalpflege abgestimmt werden.
- Die Herstellung der Barrierefreiheit ist zu gewährleisten.
- Die Kosten für den Umbau des denkmalgeschützten Gebäudes müssen im Blick behalten werden. Es soll geprüft werden, ob neben den Mitteln aus der Dorferneuerung weitere Fördermöglichkeiten aus der Denkmalpflege bestehen.

#### **Feuerwehrstandort**

- Ein Neubau am Feuerwehrgerätehaus muss mit den Belangen der Feuerwehr abgestimmt sein. Zu beachten sind die Zu- und Abfahrten, die notwendigen Alarmparkplätze der Feuerwehr und der eingeschränkte Raum durch die Deichplanung.
- Der Standort hat zwar nicht die Strahlkraft wie der Standort des Kindergartens, wird aber als zentral und praktisch betrachtet.
- Es wird vermutet, dass die Konflikte durch Ruhestörungen aufgrund geringerer Bebauungsdichte an diesem Standort reduziert ausfallen.
- Für die Erfüllung des Raumprogramms und des gewünschten technischen Standards erscheint ein Neubau bessere Voraussetzungen als der Umbau eines Altbaus zu bieten.
- Aufgrund der Wirtschaftlichkeit in Bau und Betrieb muss die Größe eines Neubaus angemessenen bleiben.

Als angemessenes Maß für ein Dorfgemeinschaftshaus wurde ein Saal für bis zu 100 Personen festgelegt. Bei einem Neubau sollte auch die Zahl von bis zu 150 Personen geprüft werden. Für beide Standorte wurden auf dieser Basis Testgrundrisse und Kostenschätzungen erstellt. Für den Standort Kindergartengebäude wurde die Denkmalpflege eingebunden.



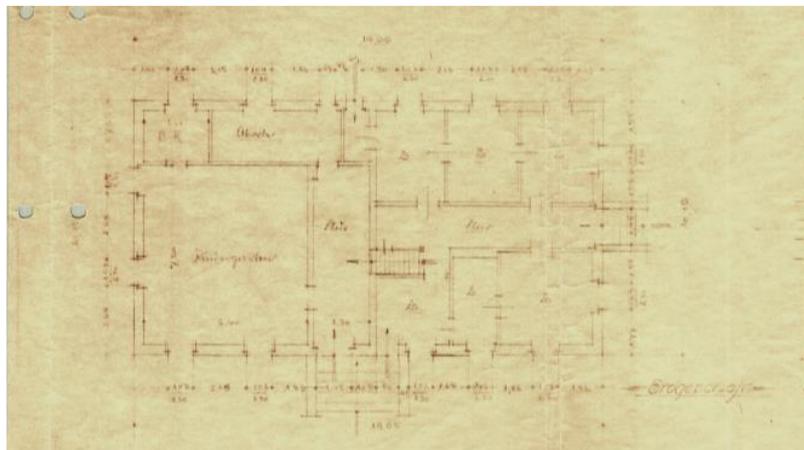
12\_ Machbarkeitsstudie Dorfgemeinschaftshäuser in Xanten | Lüttingen

## 4 KINDERGARTENGEBÄUDE

Das Kindergartengebäude befindet sich direkt neben der Kirche St. Pantaleon am Friedhof in Lüttingen. Es wurde ursprünglich zweigeteilt als Wohnung, vermutlich Pfarrwohnung, und als öffentliche Räumlichkeit der Kirche genutzt. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss, das zur Hälfte ausgebaut ist. Ein Kellergeschoss begrenzt sich ebenfalls auf diese südliche Hälfte des Gebäudes. Im Inneren wurden im Laufe der Jahre Umbauten zur Nutzung als Kindergarten vorgenommen. Die Außenhülle mit ornamentierter Ziegelfassade und steilem Satteldach blieb weitgehend erhalten. Der Zugang und Fensteröffnungen auf der Gebäuderückseite sowie die Teilung der Fenster wurden verändert. Die Bausubstanz ist augenscheinlich solide, der technische Ausbau ist veraltet. Das etwa 1.260 qm große, baumbestandene Grundstück bietet Raum im Freien. Nach einer Ortsbesichtigung mit Vertretern der städtischen Denkmalpflege und des LVR-Amtes für Denkmalpflege wurden folgende Rahmenbedingungen für die Umnutzung des Gebäudes festgehalten:

- Die innere Zweiteilung des Gebäudes ist zu erhalten.
- Der Innenausbau ist durch den 1960er Jahre Umbau nicht mehr im Originalzustand.
- Die Fassade ist weitgehend zu erhalten, denkmalgerechte geteilte Fenster wären wünschenswert.
- Ein Eingang in der südlichen Stirnwand geht aus alten Akten hervor und könnte bei Bedarf wiederhergestellt werden.
- Ein Anbau ist möglich, er muss sich deutlich vom Bestandsgebäude absetzen.
- Es wäre wünschenswert, wenn der Anbau niveaugleich mit dem Außenraum ist, insgesamt ist das Dorfgemeinschaftshaus barrierefrei zu gestalten.
- Geeignete Orte für einen Anbau werden grundsätzlich auf der nördlichen Seite (Spielplatz) und auf der westlichen Seite (Friedhof) gesehen.

Alle nachfolgenden Testgrundrisse wurden mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege abgestimmt.

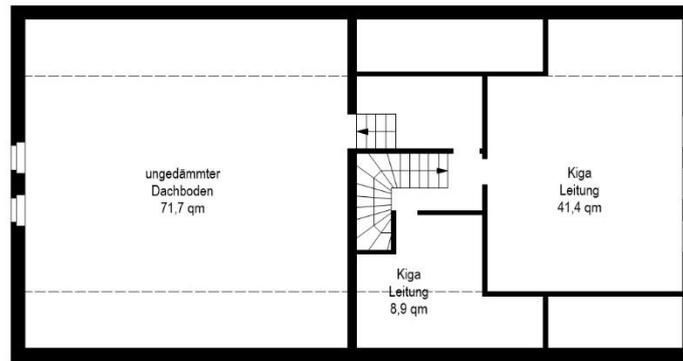


*Ursprünglicher Grundriss mit ablesbarer Gebäudeteilung und weiterer Eingangstür auf der Stirnseite*



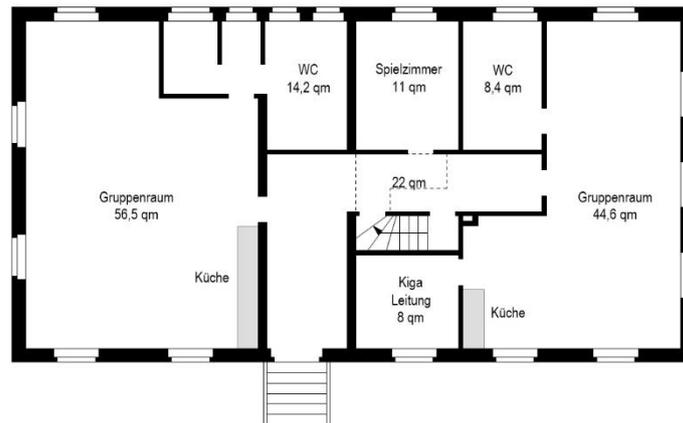
14\_ Machbarkeitsstudie Dorfgemeinschaftshäuser in Xanten | Lüttingen

## Bestandsgrundrisse



**Obergeschoss ca. 50 qm** (ca. 75 qm unausgebaut)

Geeignet für ein Büro mit Nebenraum und Lager im Dachboden



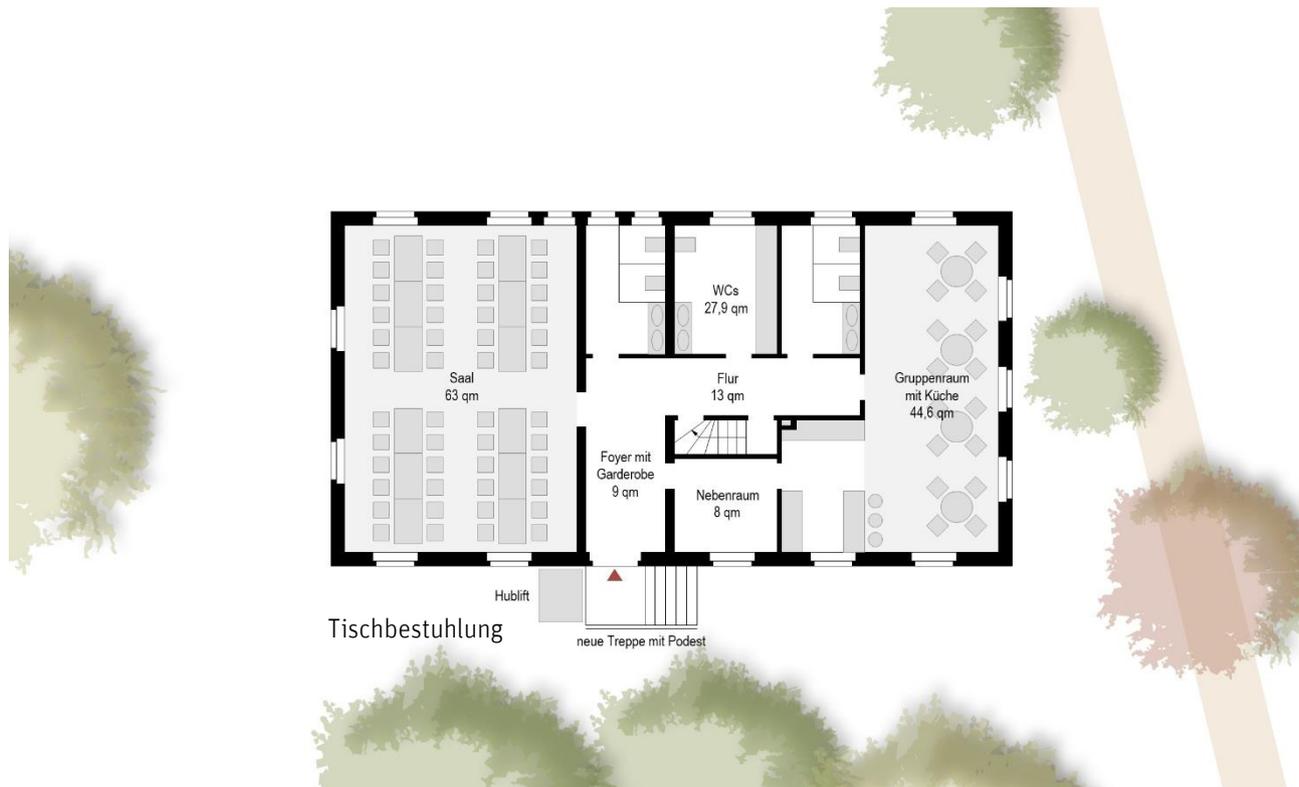
**Erdgeschoss ca. 165 qm**

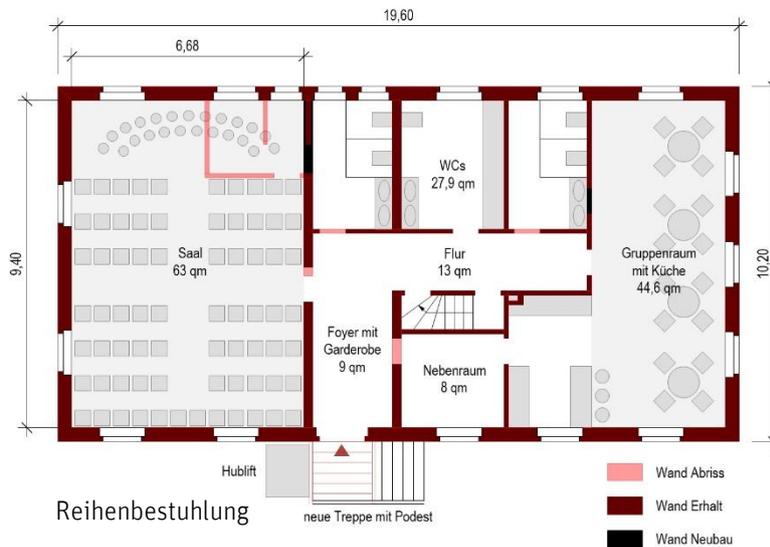
Geeignet für die öffentliche Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses

## Testgrundriss 1

### Variante kleiner Saal

Der Planungsvorschlag geht so behutsam wie möglich mit dem Bestand um. Nur wenige Wände müssen entfernt werden, und einige wenige Türrdurchbrüche im Inneren müssen hergestellt oder geschlossen werden. Bei diesem vorsichtigen Eingriff entsteht ein Saal mit einer Größe von 63 qm und ein weiterer Gruppenraum, alternativ mit offener oder abgetrennter Küche. Der Zugang ins Gebäude erfolgt über den bestehenden Eingang. Hier müsste eine neue Treppe eingebaut werden, die ein Podest erhält. Testgrundrisse mit Rampe zur barrierefreien Erschließung zeigten auf, dass eine Rampe nach DIN mit 6 % Gefälle und den erforderlichen Podesten eine Länge von etwa 18 m zur Folge hätte. Daher wird empfohlen, einen Hublift an der Außentreppe einzubauen. Das Erdgeschoss mit insgesamt 165 qm Nutzfläche wird vollständig für die öffentliche Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses bereitgestellt. Im Obergeschoss können ohne Eingriff in den Grundriss zwei Büroräume eingerichtet werden. Und der unausgebaute Dachboden dient als große Lagerfläche. Dies wird in allen Entwurfsvarianten so vorgesehen.





### Weitgehender Erhalt bestehender Wände

- Saal 63 qm, ca. 50 Personen am Tisch und 70 in Reihe
- Gruppenraum mit Küche 45 qm
- WCs und Nebenraum

### Nutzfläche EG 165 qm + OG 50 qm (+ Dachboden u. Keller)

#### Aufwand durch Nutzungsänderung auf Basis des Testentwurfs

- Erwerb Grundstück und Gebäude
- Neue Treppe mit Hublift
- Abriss und Durchbrüche Innenwände
- Sanitär und Küche
- Heizanlage und Elektro
- Fußböden, Decken, Wände
- Beleuchtung, Saaltechnik und Möblierung

#### Darüber hinaus gehender erst nach weiterer Begutachtung und Planung kalkulierbarer Aufwand

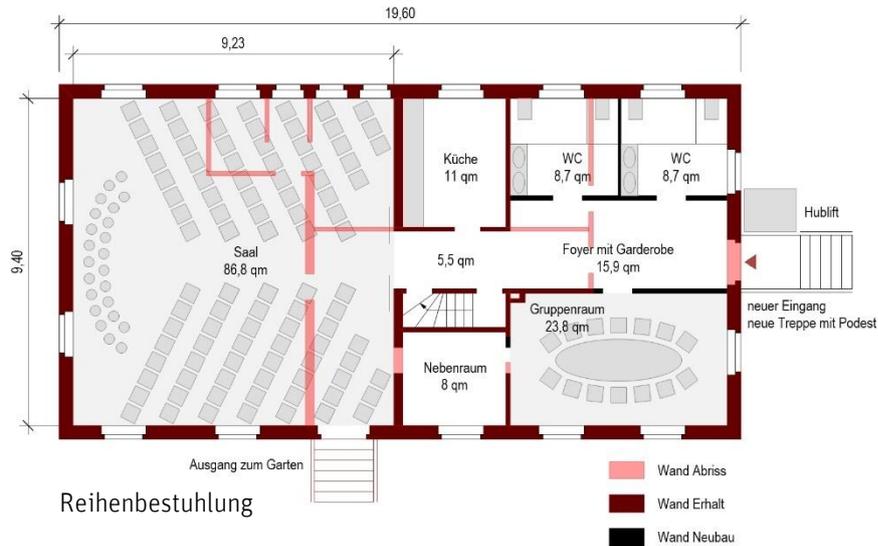
- Denkmalwert (Denkmalgerechte Fenster, Instandsetzung Mauerwerk, Dacheindeckung...)
- Versammlungsstätte (Lüftung, Akustik, Brandschutz...)
- Wärmeschutz (Dämmung im Dach/ zum Dachboden, Dämmung zum Keller...)

## Testgrundriss 2

### Variante großer Saal

Aus alten Plänen geht hervor, dass es ursprünglich einen Eingang auf der Stirnseite zur Kirche gegeben hat. In Abstimmung mit der Denkmalpflege darf dieser Eingang wiederhergestellt werden. Die ursprüngliche Zweiteilung des Gebäudes, linke Hälfte Gemeindesaal bzw. Kindergarten und rechte Hälfte Pfarrwohnung, bleibt so mit neuer Nutzung gewahrt. Es entsteht ein annähernd 90 qm großer Saal. Versuche, den Saal, vorzugsweise Richtung Nord (Spielplatz) zu vergrößern sind an den Belangen der Denkmalpflege leider gescheitert. Denn eine Saalerweiterung würde einen fast vollständigen Abriss der Außenwand bedeuten. Die Denkmalpflege unterstützt einen Anbau, jedoch darf dieser nur über eine schmale Gebäudefuge an das Bestandsgebäude angeschlossen werden. Damit entfällt die Möglichkeit eines Saals kombiniert aus Neu- und Altbau. Auch die Idee eines Anbaus, der die Saalnutzung allein aufnimmt, wurde geprüft und nicht weiterverfolgt. Denn dieser wäre im Vergleich zum bestehenden Kindergartengebäude überdimensioniert und würde dessen Nutzwert in Frage stellen.





### Neuer Eingang an der Kirche

- Saal 87 qm, ca. 70 Personen am Tisch und 95 in Reihe
- Gruppenraum 24 qm
- Küche 11 qm
- WCs und Nebenraum

### Nutzfläche EG 168 qm + OG 50 qm (+ Dachboden u. Keller)

#### Aufwand durch Nutzungsänderung auf Basis des Testentwurfs

- Erwerb Grundstück und Gebäude
- Neuer Eingang mit Treppe und Hublift
- Abriss und Durchbrüche Innenwände, neue Innenwände
- Sanitär und Küche
- Heizanlage und Elektro
- Fußböden, Decken, Wände
- Beleuchtung, Saaltechnik und Möblierung

#### Darüber hinaus gehender erst nach weiterer Begutachtung und Planung kalkulierbarer Aufwand

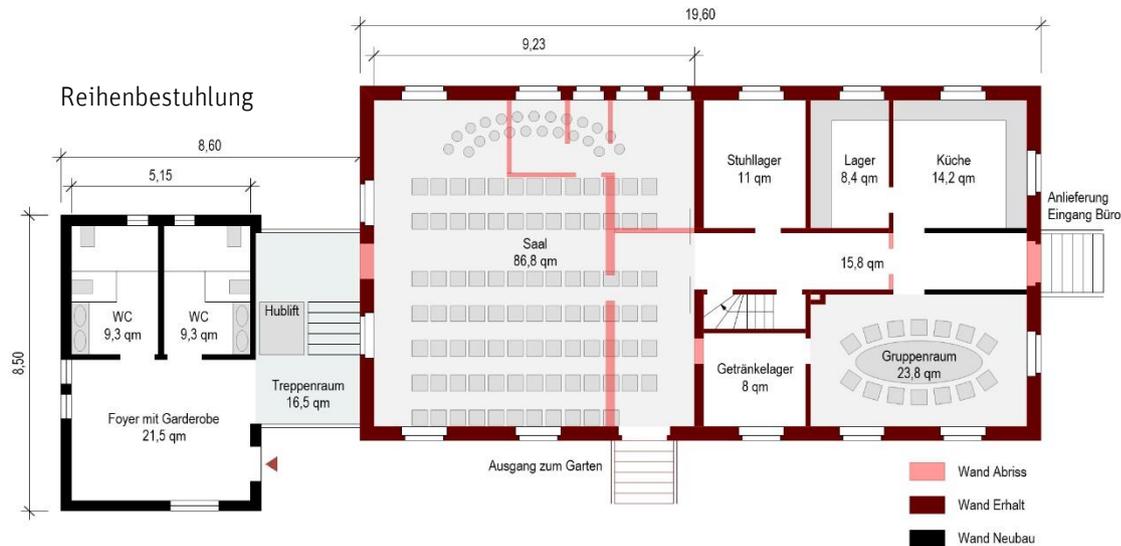
- Denkmalwert (Denkmalgerechte Fenster, Instandsetzung Mauerwerk, Dacheindeckung...)
- Versammlungsstätte (Lüftung, Akustik, Brandschutz...)
- Wärmeschutz (Dämmung im Dach/ zum Dachboden, Dämmung zum Keller...)

## Testgrundriss 3

### Variante neues Foyer

Die Variante zeigt auf, wie ein Anbau mit den Maßgaben der Denkmalpflege aussehen kann. Ein kleiner Baukörper ist mit einer gläsernen Fuge an das Bestandsgebäude angeschlossen, damit bleiben die Außenwände des Kindergartens weitgehend erhalten. Dieser Anbau wird ebenerdig zum Außenraum mit Hublift und kleiner Treppe zur Erschließung genutzt. Zudem bietet er ein großzügigeres Foyer mit Garderobe und die WC-Anlage. So ergibt sich mehr Platz im Hauptgebäude für Nebenräume. Wie nebenstehend dargestellt, ist die neue Haupteinschließung des Gebäudes zusätzlich mit dem neuen Eingang auf der südlichen Stirnwand kombiniert. Das hat den Vorteil, dass der Arbeitsbereich, wie Küche und Lager sowie die Büros im OG gesondert erreicht werden können ohne Veranstaltungen zu stören. Der Anbau ist bewusst nach Norden auf dem Kindergartengrundstück platziert. Die Prüfung einer Erweiterung nach Osten Richtung Friedhof ergab Nachteile dahingehend, dass neben dem notwendigen Bebauungsplanverfahren die jetzige Erweiterungsfläche des Friedhofs nicht mehr vorgehalten werden kann und ein zusätzliches Grundstück gekauft werden müsste.





### Anbau und neuer Eingang an der Kirche

- Saal 87 qm, ca. 70 Personen am Tisch und 95 in Reihe
- Gruppenraum 24 qm
- Küche 14 qm
- WCs und mehrere Nebenräume

### Nutzfläche EG 224 qm + OG 50 qm (+ Dachboden u. Keller)

#### Aufwand durch Nutzungsänderung auf Basis des Testentwurfs

- Erwerb Grundstück und Gebäude
- Neuer Anbau mit Foyer, WC, Treppe und Hublift
- Zusätzlich neuer Eingang mit Treppe
- Abriss und Durchbrüche Innenwände, neue Innenwände
- Sanitär und Küche
- Heizanlage und Elektro
- Fußböden, Decken, Wände
- Beleuchtung, Saaltechnik und Möblierung

#### Darüber hinaus gehender erst nach weiterer Begutachtung und Planung kalkulierbarer Aufwand

- Denkmalwert (Denkmalgerechte Fenster, Instandsetzung Mauerwerk, Dacheindeckung...)
- Versammlungsstätte (Lüftung, Akustik, Brandschutz...)
- Wärmeschutz (Dämmung im Dach/ zum Dachboden, Dämmung zum Keller...)



22\_ Machbarkeitsstudie Dorfgemeinschaftshäuser in Xanten | Lüttingen

## 5 FEUERWEHRSTANDORT

Die Feuerwehr befindet sich ebenfalls in zentraler Lage in Lüttingen. Direkt benachbart ist eine große Schützenwiese. Aktuell gibt es eine Planung zur Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses. Anfängliche Überlegungen für ein Dorfgemeinschaftshaus gingen dahin, diesen Anbau größer zu planen und das Gemeinschaftshaus direkt anzubauen. Schnell stellte sich jedoch heraus, dass die angedachten Synergien, wie beispielsweise gemeinsame Nutzung von Abstellräumlichkeiten, aus Sicherheitsgründen nicht praktikabel sind. Dennoch bietet der Standort den großen Vorteil der Verbindung mit der Festwiese und ausreichend Raum für einen Neubau.

Für einen ausreichend großen Baukörper sind die beiden unten dargestellten Standorte vorstellbar. Sie gewährleisten den reibungslosen Ablauf der Feuerwehr und greifen nicht in den Baumbestand ein. Ebenso bleiben die Planungen für eine Verbreiterung des nordöstlich gelegenen Deichs unberührt. Zur Vergleichbarkeit orientiert sich der nachfolgende Testgrundriss, mit einem kleinen Vergrößerungszuschlag für den Saal, an der maximalen Größe am Kindergartenstandort.

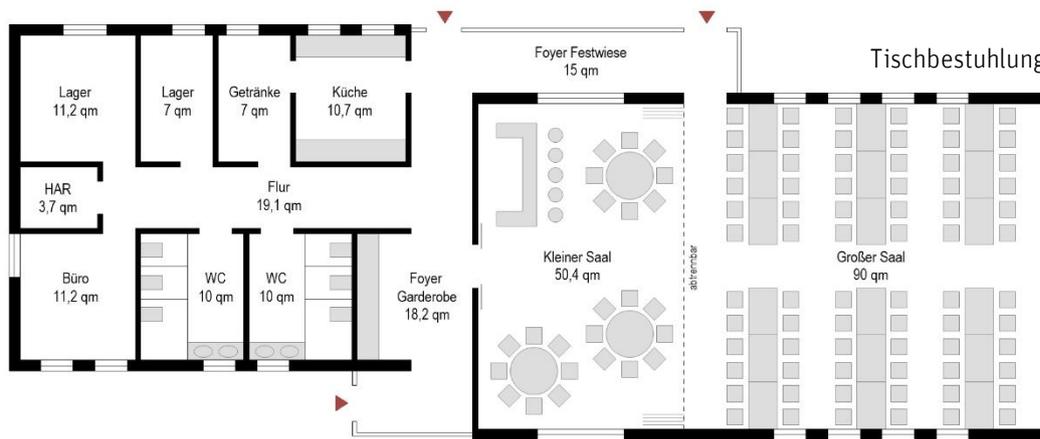


*Lagemöglichkeiten für ein Dorfgemeinschaftshaus mit  
Darstellung des erweiterten Feuerwehrgerätehauses*

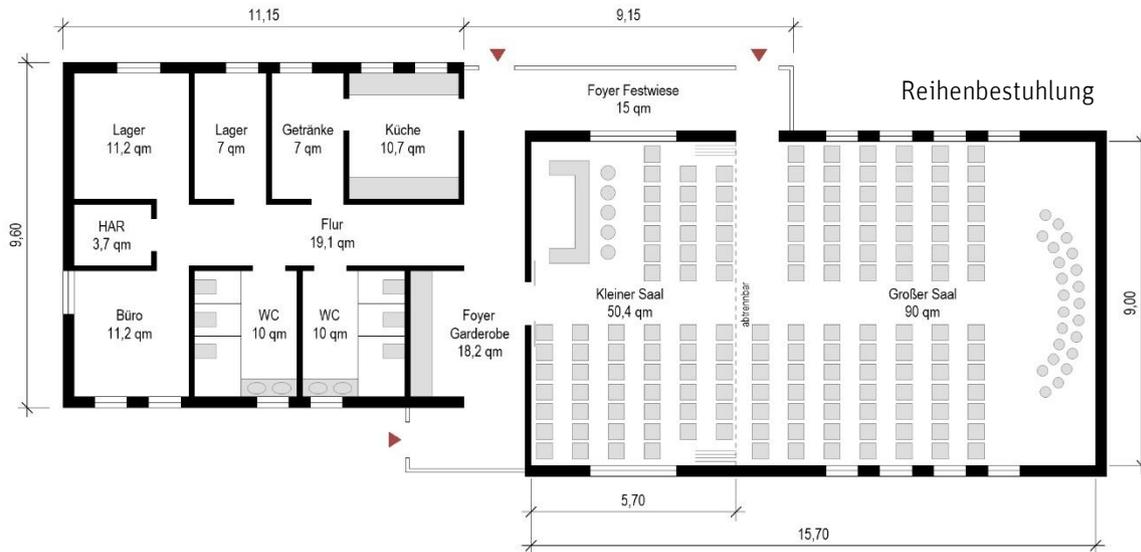
## Testgrundriss

### Feuerwehrstandort

Das Feuerwehrgerätehaus wird in absehbarer Zeit umgebaut und vergrößert. Ursprünglich gab es Überlegungen, ein Dorfgemeinschaftshaus an der Schützenwiese an das neue Feuerwehrgebäude anzuknüpfen oder auch Synergien zwischen beiden herzustellen. Da die Entwürfe für den Feuerwehrrumbau weitestgehend abgeschlossen sind und die Feuerwehr aus betriebstechnischen Gründen eine Wechselbeziehung zwischen den Nutzungen Feuerwehr und Dorfgemeinschaftshaus ausschließt, erscheint es sinnvoll über ein eigenständiges Gebäude nachzudenken. Hierzu werden zwei alternative Lagen vorgeschlagen (siehe vorherige Seite), die gewährleisten, dass der Betrieb der Feuerwehr nicht gestört wird und möglichst viel Freifläche für Feste auf der Schützenwiese erhalten bleibt. Die planerischen Überlegungen gehen von einem eingeschossigen Gebäude aus, das aus einem Teil mit Räumen, wie Küche, Büro, WC und Lager, besteht und zum anderen einen großen Saal anbietet, der in zwei unterschiedlich große Räume abtrennbar ist. Ein zentrales Foyer erschließt das Gebäude so, dass es auch einen Zugang von der Schützenwiese gibt. Der Entwurf ist als exemplarische Diskussionsgrundlage zu verstehen, um Größenordnungen, Aufwand und städtebauliche Möglichkeiten aufzuzeigen.



Pantaleonstraße



## Neubau

- Saal 90 + 50 qm, ca. 100 Personen am Tisch und 150 in Reihe
- Küche 11 qm
- Büro 11 qm
- WCs und Nebenräume

**263 qm Nutzfläche | 300 qm BGF | x 4,20 m Gebäudehöhe | 1.260 cbm BRI**

## Baulicher Aufwand

- Erwerb des Grundstücks
- Herrichten und Erschließen
- Gründung
- Rohbau
- Ausbau
- Sanitär und Küche
- Versammlungsstätte (Lüftung, Akustik, Brandschutz...)
- Technische Gebäudeausrüstung
- Beleuchtung und Saaltechnik
- Möblierung
- Freiraum am Gebäude und Stellplätze

## 6 BAULICHES KONZEPT

Nachdem die Testentwürfe für ein Dorfgemeinschaftshaus an zwei alternativen Standorten in Lüttingen vorgestellt und diskutiert wurden, hat sich die Dorfgemeinschaft intensiv mit der Standortfrage auseinandergesetzt. Das Planungsbüro pp als hat gleichzeitig die Verbesserungsvorschläge, die die Dorfgemeinschaft eingebracht hat, aufgenommen und in die Grundrisse eingearbeitet.

Die Kostenschätzungen auf Basis der Testentwürfe haben ergeben, dass die Baukosten für einen Neubau an der Feuerwehr die Umbaukosten des Kindergartens übersteigen. Die Schätzung der Kosten erfolgte auf Basis eines Bauteilkatalogs und Gegenprüfung auf Basis des Baukostenindex für öffentliche Einrichtungen vergleichbarer Art im Frühjahr 2021. Es handelt sich um Bruttokosten inklusive 25 % Baunebenkosten. Die zu erwartenden Kostensteigerungen wurden zusätzlich mit 12,6 % pro Jahr für die Jahre 2022 und 2023 hinzugerechnet. Der Kaufpreis von Gebäude und Grundstück ist noch nicht fixiert und dementsprechend für beide Standorte nicht inbegriffen. Ebenso nicht enthalten sind weitere zurzeit nicht bekannte Zusatzkosten, die z.B. durch eine archäologische Begleitung und zusätzliche Gründungskosten für den Gebäudeanbau entstehen können.

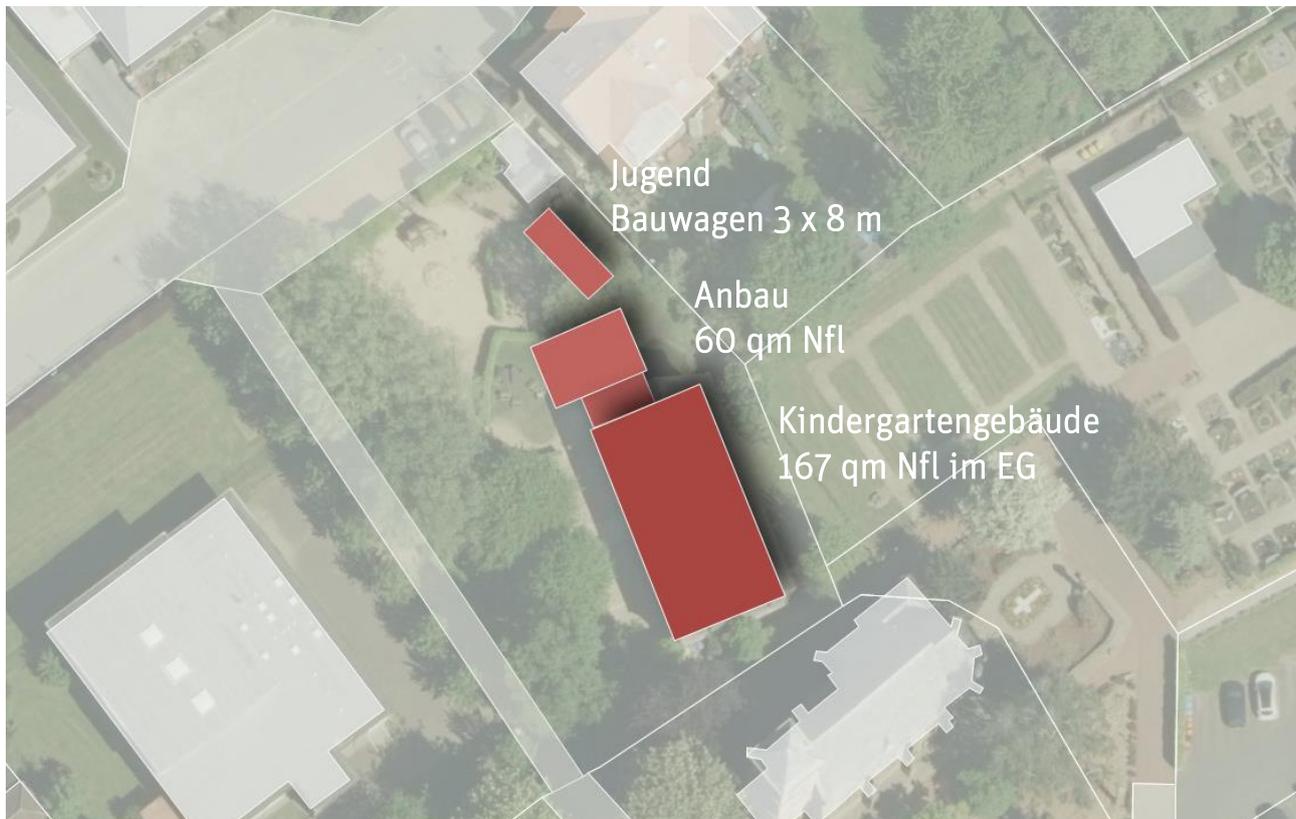
- Kindergarten Variante kleiner Saal 350.000 € brutto
- Kindergarten Variante großer Saal 376.000 € brutto
- Kindergarten Variante neues Foyer 536.000 € brutto
- Neubau am Standort Feuerwehr 926.000 € brutto

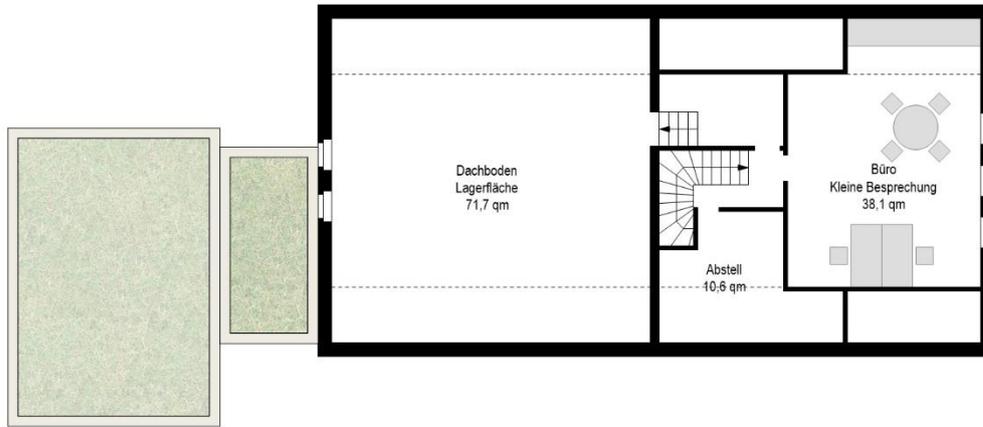
Die Dorfgemeinschaft spricht sich für die **Umnutzung des Kindergartengebäudes auf Basis der vorgestellten Variante 3 mit Anbau** aus. Die wesentlichen Gründe hierfür sind:

- Das Kindergartengebäude wird als „Schmuckstück“ gesehen, und der Standort als das Herz des Ortes.
- Die Nachnutzung des Kindergartengebäudes als Dorfgemeinschaftshaus hat grundsätzlich den Vorteil, dass dieses stadtbildprägende Gebäude nicht in private Hände fällt und weiterhin für die Dorfgemeinschaft nutzbar bleibt.
- Viele Dorfbewohner erwarten von der Neunutzung des Kindergartens eine dem Ort angemessenere, gemütlichere Atmosphäre im Vergleich zu einem Neubau.
- Aufgrund der denkmalpflegerischen Auflagen sind die Möglichkeiten für An- und Umbauten zwar begrenzt, die erarbeitete Variante mit einem an das Bestandsgebäude angebauten Foyer wird jedoch als geeignete Lösung erachtet.
- Die Kosten fallen voraussichtlich geringer aus als für einen Neubau. Bauliche Maßnahmen in Eigeninitiative sind denkbar.
- Bedenken bestehen hinsichtlich der temporär möglichen Lärmbelastung für die Nachbarschaft und hinsichtlich der Parkplatzsituation.

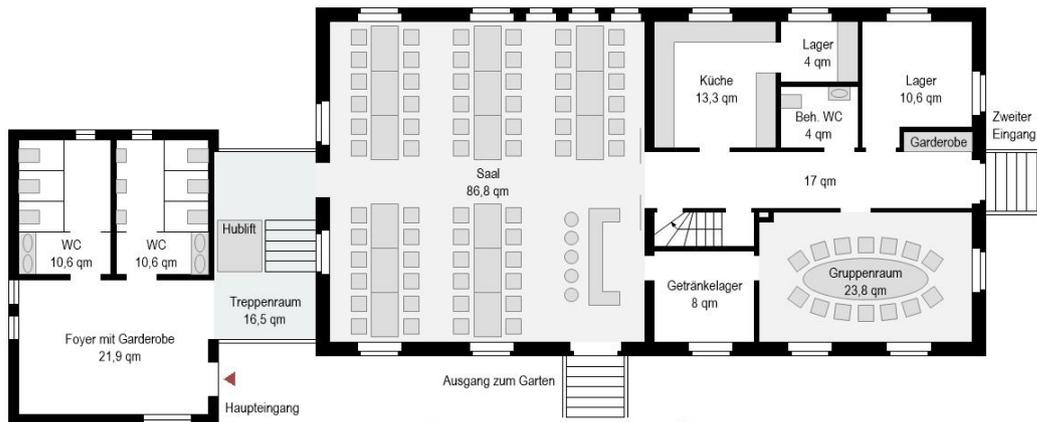
Für den letzten Punkt wurde ein Schallgutachter ins Bearbeitungsteam geholt, der dem Thema Ruhestörung für die Nachbarschaft und der geeigneten Lage der Stellplätze nachgegangen ist. Eine Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses für private Feiern o. ä. in den Abendstunden ist aus Lärmschutzgründen nur sehr eingeschränkt möglich. Die gesetzlichen Vorgaben, u.a. zur Nachtruhe ab 22.00 Uhr, sind in jedem Fall zu beachten. Es ist geplant, dass eine Mehrfachnutzung von Stellplätzen in der Umgebung, von der wenig Störung für die Nachbarschaft ausgehen - beispielsweise am Sportplatz oder an der Schule - ausgewiesen werden kann. Dieser Prozess ist noch in Arbeit.

Dem Wunsch der Jugend, einen eigenen Raum im Dachgeschoss des Hauses zu bekommen, kann aufgrund hoher Brandschutzauflagen und den damit verbundenen Kosten nicht entsprochen werden. Anstelle einer öffentlichen Nutzung soll hier nur ein kleines Büro bzw. ein kleiner Besprechungsraum auf einfache Art und Weise und für wenige Personen eingerichtet werden. Für die Jugend wurde die Idee eines Bauwagens oder Containers eigenständig auf dem Grundstück entwickelt. Als geeigneter Ort hierfür wird der im Lageplan dargestellte Bereich nördlich des Foyers vorgeschlagen.





## Obergeschoss



## Erdgeschoss

## Umbau des Kindergartengebäudes mit Anbau

Das Konzept basiert auf der zuvor dargestellten Variante 3 für den Kindergarten. Verbessert wurde die Zuordnung der Küche direkt am großen Saal. Damit vom kleinen Gruppenraum aus keine Wege durch den Saal erforderlich werden, um das WC zu erreichen, wird ein behindertengerechtes WC im Bestandsgebäude zusätzlich zur WC-Anlage im Foyer angeordnet. Diese und damit auch der Eingangsbereich wurden leicht vergrößert im Vergleich zum ersten Testentwurf. Der Anbau sollte möglichst mit einem Gründach ausgebildet werden. Die Maßnahmen im Dachgeschoss beschränken sich auf den Erhalt des Grundrisses, für Dämmmaßnahmen wie auch die Verbesserung von Elektro und Heizung muss jedoch gesorgt werden. Dieses Gutachten beschränkt sich auf die Inaugenscheinnahme der Bausubstanz, weitere baulich-technische Überprüfungen und der damit verbundene baulich-technische Aufwand müssen in den weiteren Planungsphasen detailliert überprüft werden. Die Kostenschätzungen gehen hinsichtlich der Haustechnik von einer vollständigen Erneuerung aus.

### Raumprogramm

#### Erdgeschoss

- Neues Foyer mit Haupteingang, Treppe und Hublift
- Zweiter Eingang an der Kirche, Treppe
- Erhalt des bestehenden Eingangs als Notausgang bzw. Ausgang in den Garten
- Saal 87 qm, ca. 70 Personen am Tisch und 95 in Reihe
- Gruppenraum 24 qm
- WCs im Anbau, barrierefreies WC im Hauptgebäude
- Küche 13 qm
- 3 Lagerräume
- Zusätzliche Lagerfläche im Keller
- **Nutzfläche EG 227 qm**

#### Obergeschoss (mit reduzierten brandschutztechnischen Auflagen)

- Unausgebauter Dachboden als Lagerfläche
- Besprechungsraum 38 qm mit Abstellraum
- **Nutzfläche OG 49 qm**



## 7 RAHMEN FÜR TRÄGERSCHAFT, FINANZIERUNG UND BETRIEB

Die Idee eines Dorfgemeinschaftshauses für den Ortsteil Lüttingen stammt aus der Dorfgemeinschaft selbst. Ein in einer „Dorfwerkstatt“ locker organisierter Zusammenschluss der örtlichen Vereine hatte diese Idee 2018 mit einer Befragung unterfüttert. Diese „Dorfwerkstatt“ (und damit Vertreter aller Lüttinger Vereine) war neben der Stadt Xanten der kontinuierliche Partner bei der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie. Neben den planerischen Fragen standen von Beginn an Fragen nach der Verantwortung im späteren Betrieb als zweite Säule im Mittelpunkt der Gespräche. Je konkreter die Standortentscheidung und die Vorplanungen für die Umnutzung des heutigen Kindergartengebäudes wurden, um so konkreter wurde auch die künftige Träger- und Betriebskonstruktion diskutiert. Wegen des Vorlaufs und wegen des Gesprächsprozesses in Lüttingen wurde schnell klar, dass die Lüttinger nicht nur an der Planung beteiligt werden wollten, sondern auch in die betriebliche Verantwortung einsteigen wollen. Im Ergebnis haben sich Stadt Xanten und die Dorfgemeinschaft (mit Unterstützung durch die Büros Pesch & Partner sowie startklar.projekt.kommunikation) auf folgendes Träger- und Betriebskonzept verständigt, dass Schritt für Schritt umgesetzt werden soll.

### **Eigentum bei der Stadt**

Das Gebäude soll von der Katholischen Kirche ins Eigentum der Stadt Xanten, ggfs. durch Begründung eines Erbbaurechtes, übergehen. Die bauliche Machbarkeit ist geprüft. Die Gespräche darüber haben begonnen, sie sollen möglichst im Jahr 2022 zu einem Ergebnis gebracht werden.

### **Neuer Dorfverein als Betreiber**

Die Lüttinger Vereine gründen aus ihrer Mitte heraus einen neuen Dorfverein, der die Verantwortung für den Betrieb übernehmen wird. Hierfür wurde bereits durch die Dorfgemeinschaft mit rechtlicher Unterstützung ein Satzungsentwurf erarbeitet, der dem Finanzamt im Hinblick auf die Erreichung der Gemeinnützigkeit vorgelegt wurde. Die Gründung selbst kann Anfang 2022 erfolgen.

### **Kooperative Bauherrenschaft**

Die Bauherrenschaftsverantwortung liegt bei der Stadt Xanten. Zur weiteren Planung bis hin zur baulichen Umsetzung arbeiten Stadt und der künftige Dorfverein zusammen. Städtischerseits wurde dafür bereits eine Person benannt. Der Verein bestimmt aus seiner Mitte ein kleines Team, das sich in einem strukturierten Ablauf zu Fragen des Planens und Bauens trifft. Diese Kooperation setzt die Zusammenarbeit fort, die im Rahmen der Machbarkeitsstudie eingeübt wurde. Sie setzt wieder ein, wenn die nächsten Planungsschritte im Hinblick auf einen Förderantrag, die Baugenehmigung und die Bauvorbereitung erkennbar werden. Die Stadt lädt hierzu ein.

### **Finanzierung baulicher Invest und Ausstattung**

Für die Finanzierung strebt die Stadt einen Förderantrag zum Dorferneuerungsprogramm im September 2022 an. Die Chancen stehen auch deswegen gut, weil die Machbarkeitsstudie schon aus diesem Programm gefördert wird. Entsprechende Gespräche nimmt die Stadt im Laufe des Jahres 2022 mit der zuständigen Bezirksregierung Düsseldorf auf. Ein entsprechender Antrag schließt ein, dass die Stadt den notwendigen Eigenanteil übernimmt. Die endgültigen Kosten wären in einer vertieften Planung in 2022 zu ermitteln. Sollten die Kosten in überschaubarem Maße über die Förderhöchstgrenzen hinausgehen, müssten diese Beträge auch von der Stadt übernommen werden. In der o.a. kooperativen Bauherrenschaft können auch mögliche bauliche Selbsthilfeleistungen der Dorfgemeinschaft als kleiner Mitfinanzierungsbeitrag besprochen werden.

### **Instandsetzungsverantwortung**

Die langfristige Instandsetzungsverantwortung (an Dach und Fach) liegt bei der Stadt Xanten, die damit den Gebäudewert in ihrem Eigentum sichert.

### **Miet-/Überlassungsvertrag auf Basis einer städtischen Rahmensatzung**

Zwischen Stadt Xanten und dem zu gründenden Dorfverein Lüttingen wird ein langfristiger Miet- und Überlassungsvertrag geschlossen. Aus Anlass des Dorfgemeinschaftshauses Lüttingen wurde eine sogenannte „Rahmensatzung zu den Dorfgemeinschaftshäusern der Stadt Xanten“ erarbeitet und mit der Dorfgemeinschaft abgestimmt. Sie soll einen Rahmen setzen nicht nur für Lüttingen, sondern auch für künftige weitere Dorfgemeinschaftshäuser in der Stadt. Zentrale Elemente sind: Nutzungszwecke, die Instandsetzungsverantwortung durch die Stadt, die Übernahme der vor allem verbrauchsabhängigen Nebenkosten durch den Dorfverein als Betreiber, im Übrigen die mietfreie Überlassung. Die Rahmensatzung ist ausformuliert und kann dem Rat der Stadt Xanten zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Auf dieser Basis konkretisieren dann Dorfverein und Stadt im Jahr 2022 den Miet- und Überlassungsvertrag mit den spezifischen Details für Lüttingen.

### **Aufgaben und Organisation des Dorfvereins Lüttingen**

Mitglieder des Dorfvereins sollen alle Lüttinger Vereine und engagierte Einzelpersonen werden. Die Aufgaben des Vereins richten sich auf die Belebung des Dorflebens insgesamt. Der Verein stellt die Räume für die Aktivitäten der anderen Vereine, aber auch freie Gruppen und Initiativen aus Lüttingen zur Verfügung. Er organisiert aber auch gemeinschaftliche Aktionen, Feste, Projekte, die das Ortsleben festigen sollen. Und nicht zuletzt ist der Verein verantwortlich für den Betrieb des künftigen Gemeinschaftshauses.

Der Vorstand besteht aus mindestens 4 Personen (Kandidaten für den Gründungsvorstand sind schon vorabgestimmt). Für spezifische Themen (aktuell zu Steuer/Gemeinnützigkeit oder zum Bauteam, künftig aber evtl. auch zu Veranstaltungsorganisation, Schlüsselgewalt oder jährlichem Wirtschaftsplan) können Verantwortungsteams benannt werden, die auch über den Vorstand hinausgehen können.

Eine „Gebühren-/Nutzungsordnung“ ist in Arbeit.

Mit diesem Rahmen für Trägerschaft, Finanzierung und Betrieb ist eine tragfähige Basis auch für das betriebliche Gelingen eines Dorfgemeinschaftshauses in Lüttingen geschaffen, die Schritt für Schritt umgesetzt werden kann.



*Finale Werkstatt-Sitzung am 15. September 2021 in Lüttingen*





