

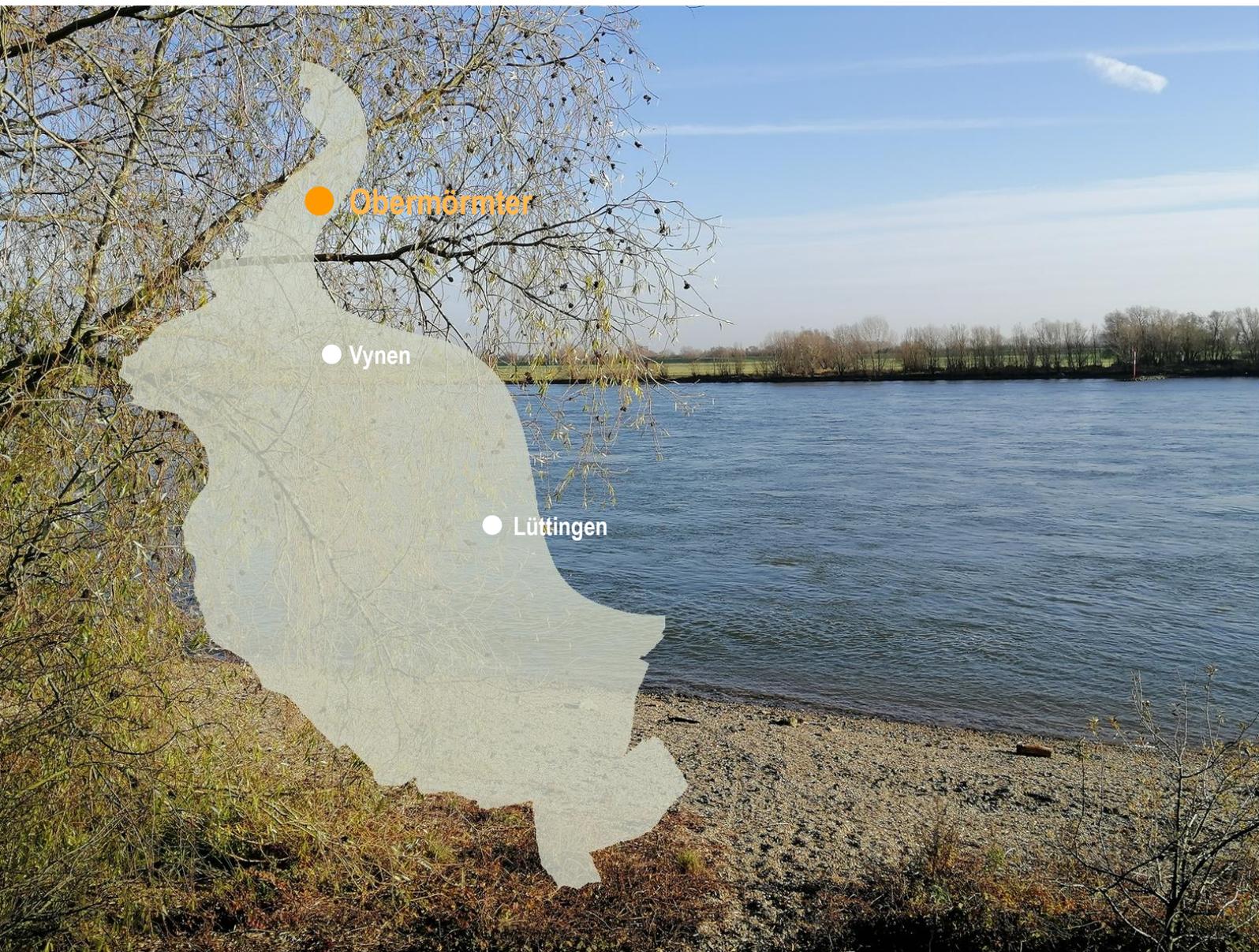
Machbarkeitsstudie

3 Dorfgemeinschaftshäuser in Xanten



Lüttingen | **Obermörmtter** | Vynen

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



Machbarkeitsstudie
3 Dorfgemeinschaftshäuser in Xanten

Lüttingen | **Obermörmter** | Vynen

Machbarkeitsstudie

3 Dorfgemeinschaftshäuser in Xanten

- Obermörnter -

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 Obermörnter

Dortmund/Xanten, Juni 2022

INHALT

6	1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG
9	2 DORFGEMEINSCHAFTSHAUS IN OBERMÖRMTER
11	3 STANDORTFRAGE UND RAUMPROGRAMM
13	4 STANDORT PFARRHEIM/PFARRHAUS
16	Alternative Testentwürfe
24	Umnutzung der Kirche St. Petrus
26	Weitere Entwicklungsoptionen und Lagen auf dem Grundstück
28	5 KOSTEN
	6 ÜBERARBEITETER VORSCHLAG DER DORFGEMEINSCHAFT
31	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 | Obermörnter

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 im Herbst 2021 erzielt werden, in Obermörtmer und Vynen konnten etwa zeitgleich im frühen Sommer 2022 die mit der Dorfgemeinschaft erzielten Ergebnisse festgehalten werden.

2 DORFGEMEINSCHAFTSHAUS IN OBERMÖRMTER

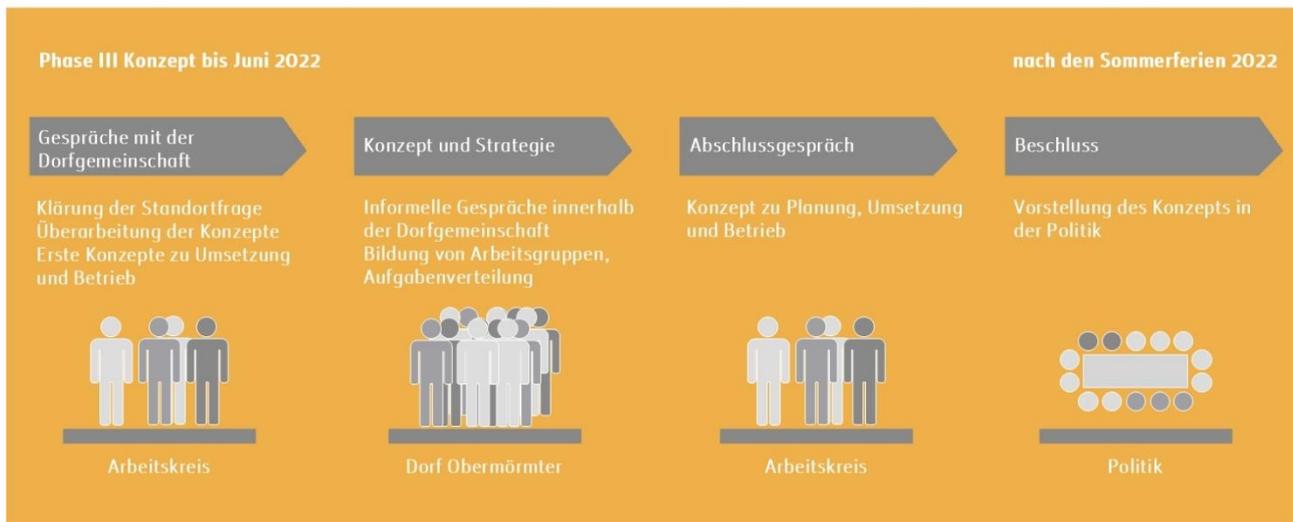
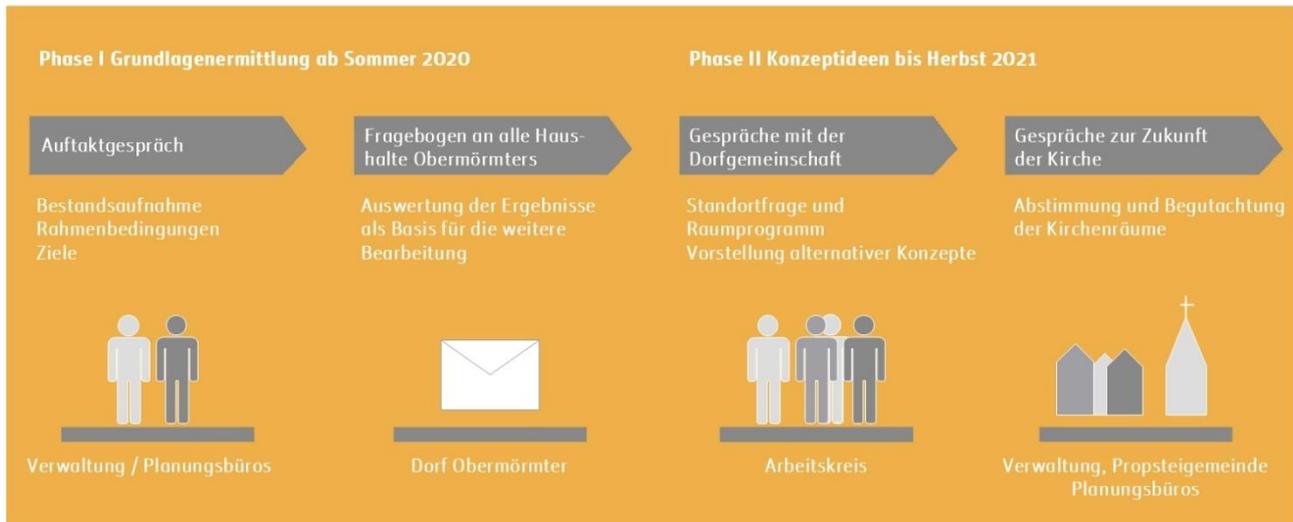
Obermörtmer ist ein Bestandsdorf mit geringen Bevölkerungszuwächsen. Es ist der kleinste und nördlichste Ort auf Xantener Stadtgebiet mit etwa 360 Einwohner/innen. Das dörflich geprägte Obermörtmer hat seinen Ursprung im Bereich der Kirche St. Petrus in unmittelbarer Lage am Rheinufer. Wohnhäuser und Gehöfte erstrecken sich im Wesentlichen entlang des Papenwegs Richtung Westen. Die Bewohner/innen Obermörtmers sind intensiv miteinander vernetzt und in Vereinen miteinander verbunden, darunter:

- Frauengemeinschaft Obermörtmer
- Kath. Frauengemeinschaft Obermörtmer
- Musikverein Obermörtmer e.V.
- Obermörtmer AKTIV! e.V.
- St. Petri Schützenbruderschaft Obermörtmer 1695 e.V.
- Tambourcorps Obermörtmer 1925
- Tanzgruppe Obermörtmer

Für das intensive Vereinsleben und den nachbarschaftlichen Zusammenhalt wird ein Ort der Begegnung vermisst. Bislang konnten kleinere Treffen im Pfarrheim stattfinden, eine Gaststätte gibt es nicht. Große Veranstaltungen finden im Sommer in einem Festzelt auf der Schützenwiese statt, auf der das alljährliche Schützenfest gefeiert wird. Benötigt wird ein multifunktional nutzbarer Versammlungsraum für die Vereine und weitere Dorf- und Jugendgruppen für Vorführungen, Proben oder auch kleinere Besprechungen und Aktivitäten. Das Dorfgemeinschaftshaus soll die Gemeinschaft im Ort weiter fördern.

In einem ersten Schritt wurden alle Bewohner/innen in Obermörtmer mit einem Fragebogen angeschrieben. Dieser wurde ausgewertet und zur Grundlage der weiteren Arbeitsschritte gemacht. Daraufhin erfolgten mehrere Gespräche mit einem Arbeitskreis bestehend aus den Vorsitzenden bzw. Vertreter/innen der Vereine, Vertreter/innen der Propsteigemeinde sowie der Politik. Der Bürgermeister, der Technische Dezernent und Vertreter/innen der Ämter der Stadt Xanten sowie die beauftragten Planer/innen des Büros Pesch Partner Architekten Stadtplaner und des Büros startklar führten

durch die Gespräche und nahmen die Anregungen auf. Detaillierte Sachverhalte wurden darüber hinaus innerhalb der Dorfgemeinschaft ausgetauscht und als Feedback an die Planer weitergegeben.



3 STANDORTFRAGE UND RAUMPROGRAMM

Im Sommer 2020 wurde ein Fragebogen an alle Haushalte in Obermörmtter verteilt. Im Fragebogen wurden ein Vorschlag für einen Standort eines Dorfgemeinschaftshauses im Bereich Pfarrheim/Pfarrhaus an der St. Petrus Kirche, auch unter Nutzung der Bestandsgebäude, gemacht und gezielte allgemeine wie auch standortbezogene Fragen gestellt. 21 Fragebögen wurden ausgefüllt und eingereicht. Die Beantwortungen zeichneten sich durch eine große Übereinstimmung aus. Der vorgeschlagene Standort und die Frage, ob die Nutzung des Bestands oder ein Neubau sinnvoll ist, wurde jedoch unterschiedlich gesehen und es wurde ein weiterer Standort für einen Neubau in die Diskussion gebracht.

Pfarrheim/ Pfarrhaus oder Festplatz am Papenweg

Der durch die Befragung ins Gespräch gebrachte Standort Festplatz am Papenweg wird nach weiterer Überlegung eher kritisch gesehen. Die unmittelbare Nachbarschaft, bestehend aus Einfamilienhäusern, wurde bereits jetzt schon durch die im Sommer stattfindenden Feste empfindlich gestört. Zudem wird dieser Ort nicht als das Herz des Dorfs betrachtet, dieses liegt eher im Bereich der Kirche, die mit einem Dorfgemeinschaftshaus an dieser Stelle gestärkt werden könnte. Feste und Veranstaltungen im Bereich der Kirche gehören zur Tradition von Obermörmtter. Auch wenn die Kirche sich am „Kirchend“ befindet, ist dieser Ort von überall fußläufig gut erreichbar. Ein weiteres Argument gegen den Standort am Papenweg ist das langwierige Planänderungs- und Planaufstellungsverfahren, das für eine Bebauung erforderlich wäre. Im Ergebnis soll der **historische Standort an der Kirche** für ein Dorfgemeinschaftshaus weiterverfolgt werden.

Nach genauerer Betrachtung der Gebäude Pfarrheim und Pfarrhaus kann festgehalten werden, dass das Pfarrhaus aufgrund des schlechten baulichen Zustands und des kleinteiligen Grundrisses für die Nutzung als Dorfgemeinschaftshaus ausgeschlossen werden muss. Das Pfarrheim bietet aufgrund seines Grundrisses mit einem großen barrierefrei erschließbaren Raum eher ein Potenzial zur Weiternutzung für die Dorfgemeinschaft. Die Investitionen für einen Umbau und dessen Qualität wurden in einem ersten Schritt mit den Kosten und Chancen eines Neubaus verglichen. Der Standort wurde ganzheitlich und alternativ mit Umbau- und Neubauvorschlägen sowie mit weiteren Nutzungsoptionen (Wohnen) betrachtet.

Größe und Ausstattung

Es kann festgehalten werden, dass ein Raum mit etwa 40 bis 50 am Tisch sitzenden Personen für die Größe des Dorfs als angemessen gesehen wird und auch betrieben werden kann. Die Nutzung des bestehenden Gartens bietet zudem ein großes Potenzial. Die Erweiterung eines Raums über eine zu öffnende Fassade und eine flexible Überdachung in den Freiraum oder auch das temporäre Aufstellen eines Zelts ist möglich. Sehr wichtig ist allen Beteiligten eine gute technische Ausstattung, eine angenehme Akustik und großzügige Sanitäreanlagen sowie eine Küche und Lagerräume.



12_ Machbarkeitsstudie Dorfgemeinschaftshäuser in Xanten | Obermörnter

4 STANDORT PFARRHEIM/PFARRHAUS

Alternative Testentwürfe



Pfarrhaus und Pfarrheim im räumlichen Zusammenhang mit der St. Petrus Kirche



Pfarrhaus und Pfarrheim mit Garten

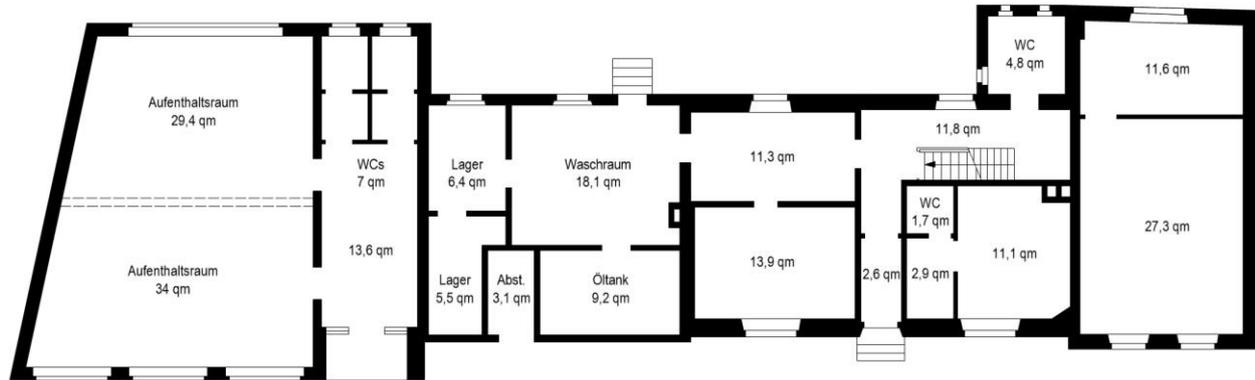


Pfarrheim Gartenseite



Pfarrhaus

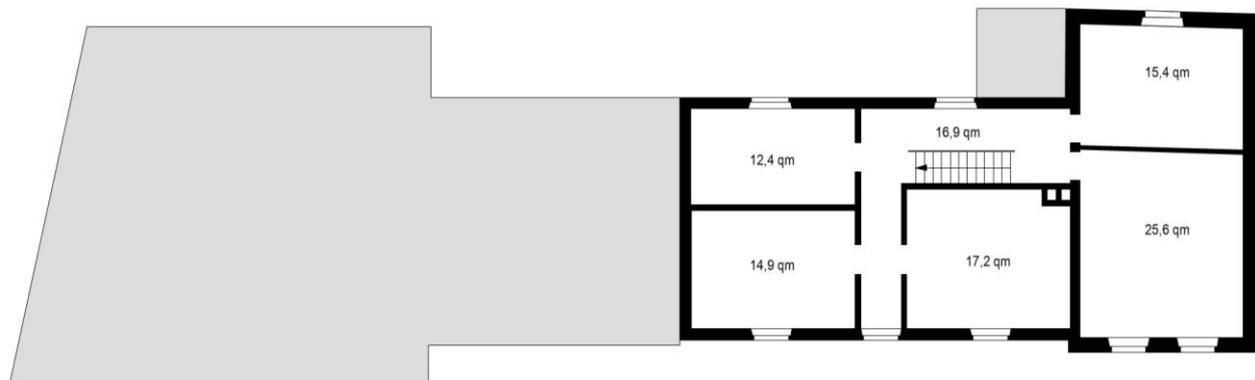
Bestandsgrundrisse



Pfarrheim
ca. 84 qm

Anbau
ca. 42 qm

Erdgeschoss Pfarrhaus
ca. 99 qm

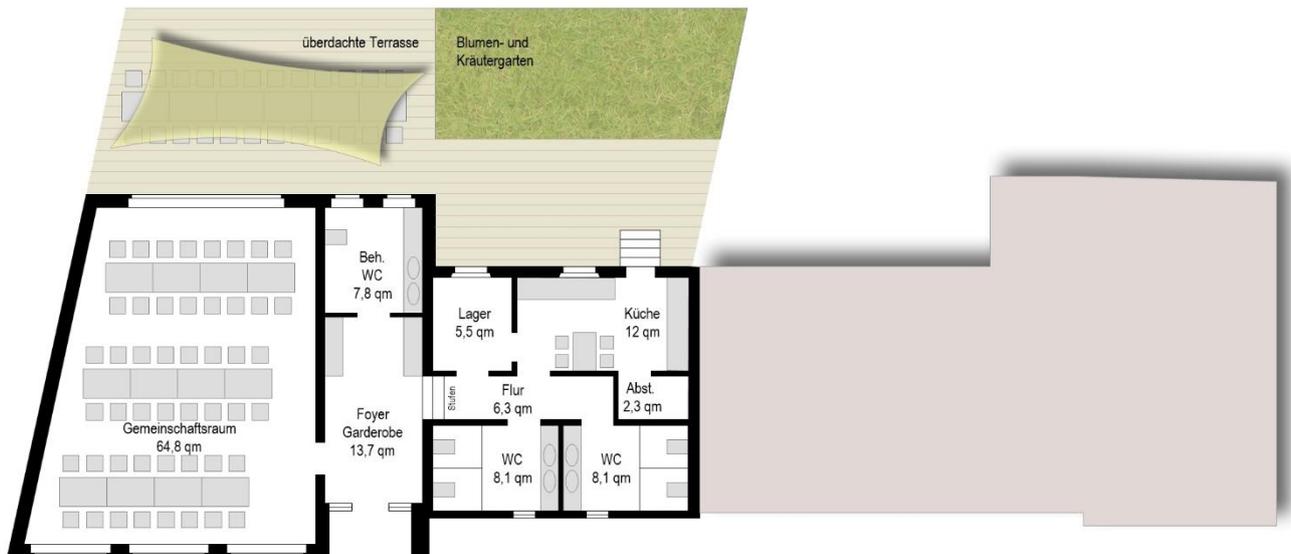


Obergeschoss Pfarrhaus
ca. 102 qm

Testgrundriss 1

Kleiner Saal, Nebenräume im bestehenden Anbau

Das Pfarrheim wird als Dorfgemeinschaftshaus in Wert gesetzt. Der heutige Gemeinschaftsraum wird saniert und in gleicher Größe weitergenutzt. Die derzeitigen Nebenräume des Pfarrheims sind nicht mehr zeitgemäß und viel zu klein bemessen. Daher wird in dieser Variante der benachbarte Anbau in die Planung einbezogen. Für eine angemessene Nutzbarkeit müsste das Gebäude vollständig entkernt werden und ein neuer Grundriss sowie die technische Einrichtung komplett neu aufgebaut werden. Da sich dieser Anbau auf höherer Sohle als das Pfarrheim befindet, müssen Stufen zum Höhenausgleich aufgebaut werden. Der Gemeinschaftsraum ist barrierefrei erschließbar und wird mit einem behindertengerechten WC ergänzt. Die Terrasse wird deutlich vergrößert und kann, eventuell auch überdacht, für Veranstaltungen mitgenutzt werden. Für das Pfarrhaus muss eine weitere Nutzung bzw. ein Interessent gefunden werden, das Grundstück und damit auch der Garten wird geteilt.



Testgrundriss 2

Vergrößerter Saal, Nebenräume im Neubau

Der Raum im Pfarrheim wird geringfügig vergrößert, indem die WC-Anlage ausgebaut wird und die Zwischenwand geöffnet wird. Der gesamte Raum wird saniert und weiterhin über den barrierefreien Eingang erschlossen. Zum Garten wird eine neue Fensterfassade mit Zugang auf die Terrasse gebaut. Die Nebenräume werden in einem Neubau untergebracht. Hierzu wird der bestehende Anbau abgerissen. Ein Neubau hat die Vorteile, dass die Sohle auf gleicher Höhe wie der Gemeinschaftsraum selbst aufgebaut werden kann, dass die Größe variabel ist und dass die Gebäudehülle wie auch der Innenausbau grundlegend zeitgemäßem Standard entsprechen kann. Allerdings ist zu Bedenken, dass der Abriss des bestehenden Anbaus als Zwischenbaukörper nur in vorsichtiger Abbrucharbeit erfolgen kann. Die Terrasse wird deutlich vergrößert und kann, eventuell auch überdacht, für Veranstaltungen über eine große zu öffnende Fensterfront mitgenutzt werden. Für das Pfarrhaus muss eine weitere Nutzung bzw. ein Interessent gefunden werden, das Grundstück und damit auch der Garten wird geteilt.



Pfarrheim

Abbau der WC-Anlagen, Vergrößerung des Saals

- Saal 74 qm, ca. 60 Personen am Tisch und 70 in Reihe

Anbau

Abriss und vergrößerter Neubau

- Küche, Lager und WCs

Pfarrhaus

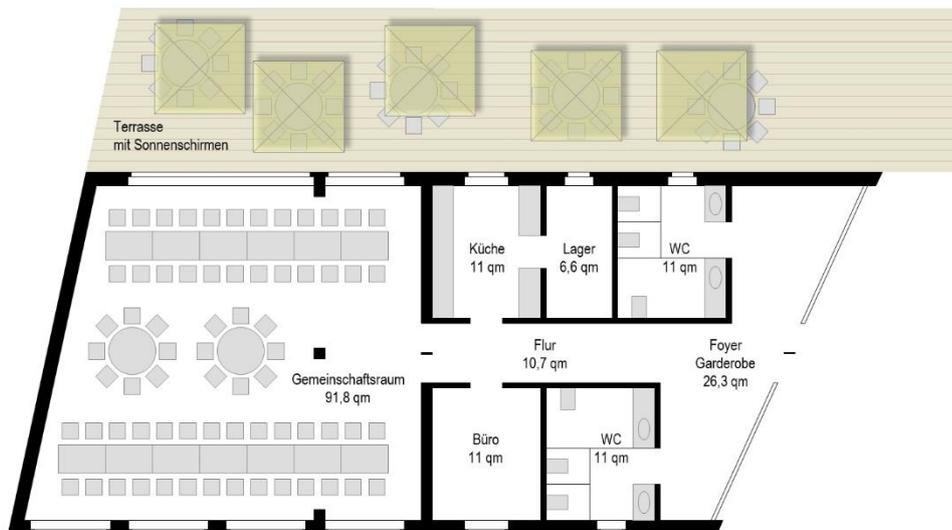
Anderweitige Nutzung



Testgrundriss 3

Großer Saal, Eingang und Nebenräume im Neubau

Das Pfarrhaus samt Anbau wird in dieser Variante abgerissen. Das Pfarrheim kann erhalten bleiben, unter Nutzung des heutigen Foyers samt WC-Anlage könnte dieser Gebäudeteil zu einem über 90 qm großen Gemeinschaftsraum umgebaut werden. Diese Idee muss statisch geprüft werden, und es müssen Maßnahmen wie Stützen und Unterzüge eingebaut werden. Alternativ wäre auch an dieser Stelle ein Neubau denkbar. Es entfällt der bisherige Eingang in den Gemeinschaftsraum, der in diesem Konzept neu vis-à-vis der Kirche platziert wird. Hier entsteht ein neuer Baukörper, der alle Nebenräume und ein gläsernes Foyer bereithält. Da dieses neue Ensemble kleiner ist als das heutige Pfarrhaus mit Pfarrheim, spannt sich zwischen Kirche und Dorfgemeinschaftshaus ein vergrößerter Vorplatz auf. Von hier aus können auch eine lange Terrasse sowie der große Garten des Dorfgemeinschaftshauses erreicht werden.



Pfarrheim

Abbau der WC-Anlagen und des Eingangs, Vergrößerung des Saals
Alternativ Neubau

- Saal 92 qm, ca. 65 Personen am Tisch und 80 in Reihe

Anbau

Abriss und Neubau

- Küche Lager und WCs

Pfarrhaus

Abriss und Neubau

- Foyer mit Vorplatz



Testgrundriss 4

Großer Saal, Vollständiger Neubau

Das gesamte bestehende Ensemble Pfarrhaus - Anbau - Pfarrheim wird abgerissen. Ein kompletter Neubau wird, ausgehend von der Stirnwand des Pfarrhauses, an die gleiche Stelle platziert. Die benötigten Räumlichkeiten lassen ein Gebäude entstehen, das in etwa die Länge und Tiefe von Pfarrhaus und Anbau einnimmt. Der Gemeinschaftsraum präsentiert sich mit großen Fenstern an der Kirche. Der Eingang mit Foyer und Garderobe befindet sich zwischen diesem etwa 90 qm großen Raum und den Nebenräumen. Eine große, zum Teil überdachte Terrasse öffnet sich zum Garten, der an der Stelle des heutigen Pfarrheims ergänzt wird und einen grünen Übergang zum Friedhof bildet.



Pfarrheim

Abriss

Anbau

Abriss

Pfarrhaus

Abriss und Neubau eines Dorfgemeinschaftshauses



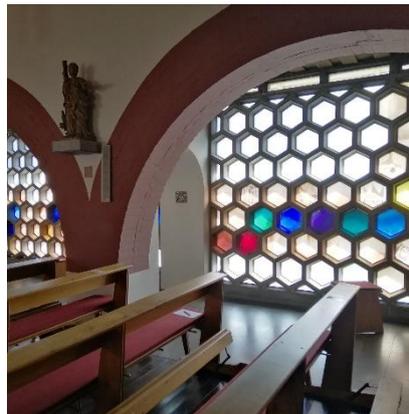
Umnutzung der St. Petrus Kirche

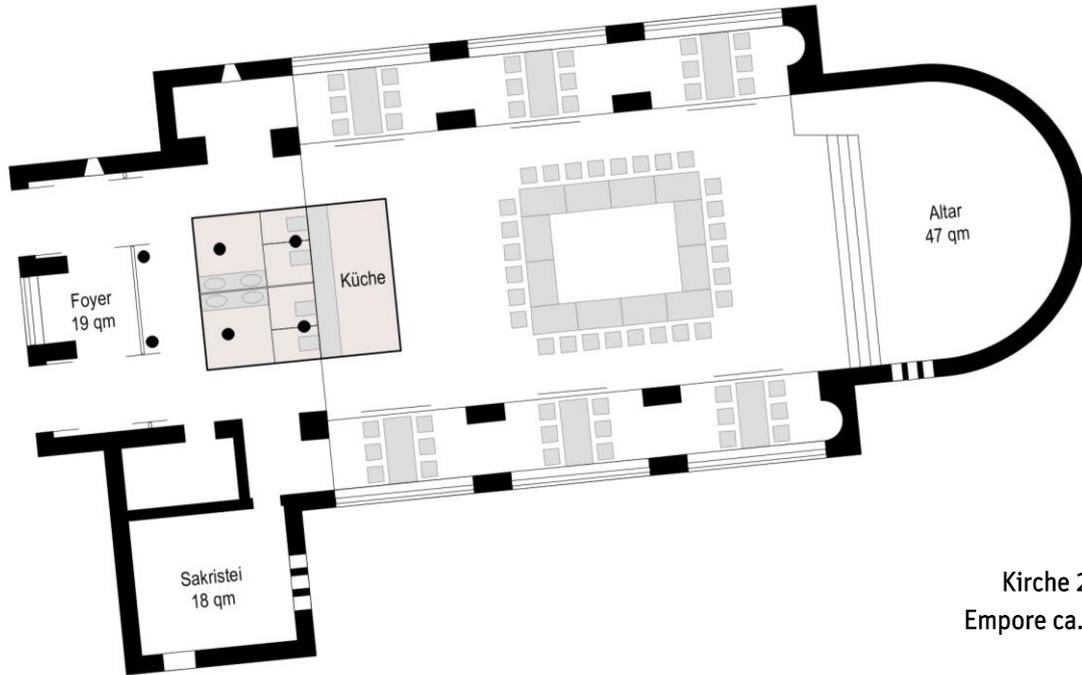
Zeitnah zur Erarbeitung der alternativen Testentwürfe für den Standort Pfarrheim/Pfarrhaus wurde die Zukunft der Kirche in Obermörmtter in Frage gestellt. Daraufhin erfolgten mehrere Gespräche mit der Propsteigemeinde, eine Begutachtung der Kirche und eine Prüfung der Eignung des Baus für eine Nutzung für die Dorfgemeinschaft unter Aufrechterhaltung kirchlicher Veranstaltungen. In einem Gespräch mit der Dorfgemeinschaft, Vertreter/innen der Kirchengemeinde und der Stadt wurden Beispiele vergleichbarer Umnutzungen kirchlicher Bauten gezeigt und der Bestandsgrundriss der St. Petrus Kirche auf das Potenzial einer Kombination von profanen und kirchlichen Nutzungen untersucht.

Nach ausgiebiger Betrachtung kann festgehalten werden, dass die Räumlichkeiten in der Kirche und ihre Größe für ein Dorfgemeinschaftshaus ungeeignet sind. Die natürliche Belichtung ist kaum gegeben, die Beheizung des großen Rauminhalts kostspielig. Zudem ist zu erwarten, dass sich die endgültigen Entscheidungen und Planungen über einen sehr großen Zeitraum erstrecken werden, der Bedarf an Räumlichkeiten für die Dorfgemeinschaft ist hingegen akut. Es besteht die Hoffnung, dass sich eine andere zukünftige Nutzungsalternative finden lässt, damit das wertvolle Gebäude erhalten bleiben kann.

Das Grundstück Pfarrheim/Pfarrhaus wird weiter favorisiert für die Nutzung DGH und zwar mit vollständigem Abriss der bestehenden Gebäude, wie es die **Varianten 3 und 4** der Testgrundrisse zeigen. Dabei sind auch die Nutzungsmöglichkeiten im Freiraum von Bedeutung. Die Testentwürfe sehen in allen Varianten eine Lage des Gebäudes ähnlich dem Bestand vor. Das Planungsbüro wurde gebeten, auch andere auf dem Grundstück mögliche Lagen zu prüfen.

St. Petrus Kirche





Planungsvorschlag zur Nutzung der Kirche als Dorfgemeinschaftshaus

Beispiele anderer Kirchenumnutzungen



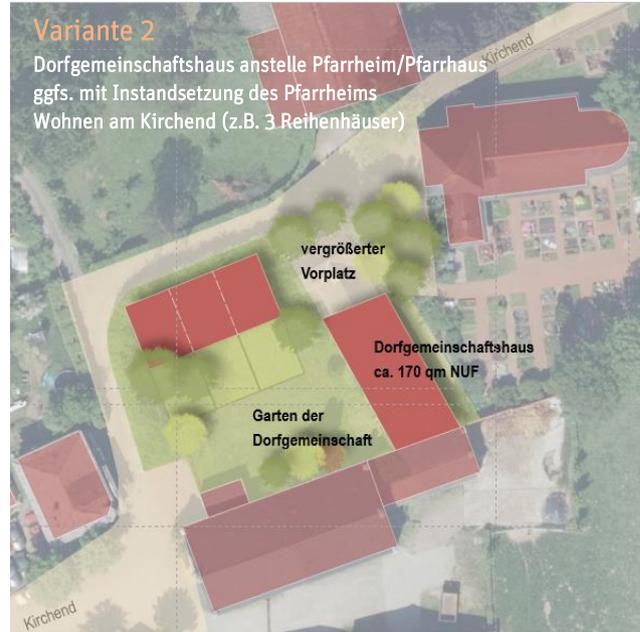
Variante 1

Dorfgemeinschaftshaus anstelle Pfarrheim/Pfarrhaus
ggfs. mit Instandsetzung des Pfarrheims



Variante 2

Dorfgemeinschaftshaus anstelle Pfarrheim/Pfarrhaus
ggfs. mit Instandsetzung des Pfarrheims
Wohnen am Kirchend (z.B. 3 Reihenhäuser)



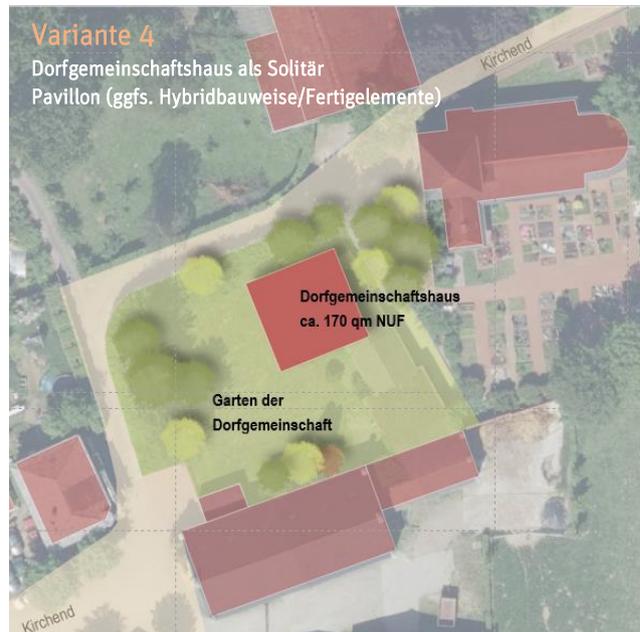
Variante 3

Wohnbebauung mit integriertem Dorfgemeinschaftshaus
ca. 8 Wohneinheiten + DGH



Variante 4

Dorfgemeinschaftshaus als Solitär
Pavillon (ggfs. Hybridbauweise/Fertigelemente)



Weitere Entwicklungsoptionen und Lagen auf dem Grundstück

Mit der Entscheidung für einen Neubau ist die Lage des Dorfgemeinschaftshauses sowie auch die Ausnutzung des etwa 1.500 qm großen Grundstücks erneut zu prüfen. Auch in Anbetracht der angespannten wirtschaftlichen Entwicklungen sowie der momentanen und sich weiterentwickelnden Situation in der Baubranche hinsichtlich Personal- und Materialknappheit ist diese kritische Auseinandersetzung erforderlich. Es werden Konzepte gezeigt mit

- Solitärgebäuden für das DGH allein auf dem Grundstück
- einem DGH in Kombination mit einem weiteren Gebäude (Wohnen, zum Beispiel Reihenhäuser)
- einem DGH als Teil eines Wohnprojekts

Die Entwürfe basieren auf einer Nutzfläche von 160 bis 180 qm mit einem Saal von etwa 70 bis 90 qm. Die Entwurfsideen sind nebenstehend dargestellt.

Für die Umsetzung der Variante einer Kombination des DGH mit einem Wohnprojekt würde sich eine Konzeptvergabe zum Verkauf des Grundstücks anbieten. Im Rahmen der Konzeptvergabe können Interessenten auf eine entsprechende Ausschreibung der Stadt ein Gesamtkonzept zur Bebauung der Flächen einreichen. Angebote von Investoren bzw. Baugemeinschaften aus Obermörnter selbst oder aus der Stadt Xanten insgesamt wären möglich bzw. sehr erwünscht. In der Ausschreibung würde die Schaffung von Gemeinschaftsräumlichkeiten zur Nutzung für die gesamte Dorfgemeinschaft als Voraussetzung formuliert werden. Die Bewertung der Konzepte würde durch eine Jury erfolgen. Durch die Einbindung der Vereinsvertreter könnte sichergestellt werden, dass insbesondere die örtlichen Vorstellungen und Voraussetzungen in eine Vergabe des Grundstücks miteinbezogen werden und dadurch ein gutes Gesamtprojekt für Obermörnter entstehen könnte.

Die Verträglichkeit der an einem Standort untergebrachten Nutzungen Dorfgemeinschaftshaus und Wohnen wurde intensiv hinterfragt. Aufgrund der Nachbarschaft zu bestehenden Wohnhäusern ist grundsätzlich davon auszugehen, dass eine Regelnutzung der Versammlungsstätte ohnehin nur bis 22 Uhr möglich ist. Zusätzlich können 18 Brauchtumsveranstaltungen, die über die Uhrzeit 22 Uhr hinaus gehen, stattfinden. Private Feiern, die Einnahmen zur Unterhaltung des Hauses generieren könnten, müssen zudem in ihrer Anzahl und Art möglichst zurückhaltend sein und sich an die gesetzlich geregelten Uhrzeiten halten. Dennoch wird die Kombination mit neuem Wohnen so kritisch gesehen, dass diese vorgeschlagenen Varianten von der Dorfgemeinschaft als nicht tragfähig bewertet werden.

In einer internen Sitzung der Dorfgemeinschaft wird ein Papier mit Ideen zur wirtschaftlichen Umsetzung und ein erneuter Entwurfsvorschlag entwickelt. Dieser basiert auf den Vorüberlegungen der nebenstehenden Variante 4, einem Solitär. Die Ausführungen der Dorfgemeinschaft werden im abschließenden Kapitel 6 und in einer Anlage „Konzeptionelle Ideen der Dorfgemeinschaft“ dargestellt.

5 KOSTEN

Die Kosten für Versammlungsstätten ähnlicher Art sind mit etwa 3.000 € je qm Bruttogeschossfläche auf Basis des Baukostenindex für öffentliche Einrichtungen vergleichbarer Art (Stand Frühjahr 2022) zu beziffern. Es handelt sich um Bruttokosten inklusive 25 % Baunebenkosten. Sollte das Projekt erst später umgesetzt werden, wird derzeit eine Baupreissteigerung von etwa 12,6% pro Jahr prognostiziert. Bei einer BGF von knapp 200 qm ergibt sich ein Baupreis brutto inklusive Baunebenkosten von knapp 600.000 €. Darin inbegriffen ist die Herstellung von Terrassen am Gebäude, nicht jedoch eine Platzgestaltung oder weitere Maßnahmen im Garten. Zusätzlich einzukalkulieren sind die Abbruchkosten des Bestands, die mit etwa 100.000 € brutto anzusetzen sind. Am Beispiel des tendenziell favorisierten Pavillons sind die zu erwartenden Kosten in einer überschlägigen Kostenschätzung dargestellt.

Größe

166 qm NUF > 196 qm BGF

- Saal 70 qm
- Küche 14 qm
- WC Anlagen ca. 28 qm
- Lager, ggfs. kleines Büro ca. 15 qm
- Foyer, Flur

Kostenansatz

3.000 €/qm BGF (hochgerechnet für das Jahr 2023)

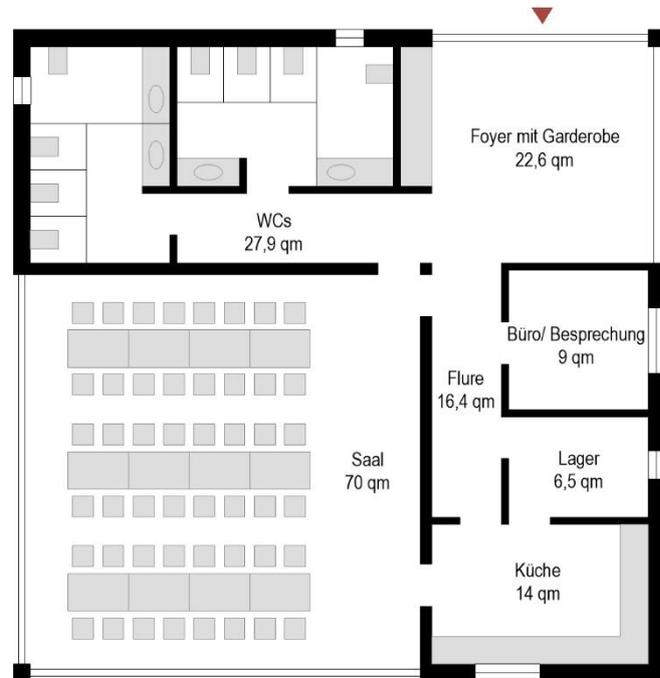
- inkl. Ausstattung und kleiner Terrasse
- nicht inbegriffen weitere Maßnahmen im Außenraum

196 qm x 3.000 € =

**ca. 588.000 € Bruttobaukosten inkl. Baunebenkosten
zuzüglich ca. 100.000 € brutto für Abrisskosten**

- für jedes weitere kommende Jahr sind voraussichtlich etwa 12,6% Kostensteigerung zu erwarten
- zu beachten ist die derzeitige Rohstoffknappheit

Testgrundriss mit 166 qm Nutzfläche



6 ÜBERARBEITETER VORSCHLAG DER DORFGEMEINSCHAFT

Auszug aus der Erarbeitung der Dorfbewohner/innen mit den aktiven Vereinen:

„Es wurde herausgearbeitet, welche Bedürfnisse ein Dorfgemeinschaftshaus für das aktive Dorfleben erfüllen muss. Eine Kombination mit Wohnbebauung wurde einstimmig abgelehnt. Zum einen werden hier Nutzungskonflikte erwartet, die der vorgesehenen Nutzung des DGH widersprechen, zum anderen soll weiterhin, wie bisher, der Garten rund um das DGH vielfältig genutzt und einbezogen werden können.“

Die Neugestaltung des DGHs ist darauf ausgelegt, die Außenanlage aktiv zu nutzen. Um die Räumlichkeiten entsprechend der Bevölkerungszahl und der wöchentlichen Nutzung nicht zu überdimensionieren, beschränkt sich der Bau so weit, dass die alltäglichen Nutzungsanforderungen erfüllt werden. Eine Prinzipskizze mit einem L-förmigen Grundriss, die diese Randbedingungen erfüllt, wurde in der Dorfversammlung einstimmig als weiter zu verfolgende Präferenz festgelegt. Der Bau hat eine L-Form, die die Möglichkeit bietet, die hofähnliche Innenfläche bei Bedarf um weitere Elemente einzubeziehen. Dabei sollen neben der Nutzung „OpenAir“ als Terrasse auch Pavillons, Sonnensegel und kleinere oder größere Zelte von vornherein mitkonzipiert werden.

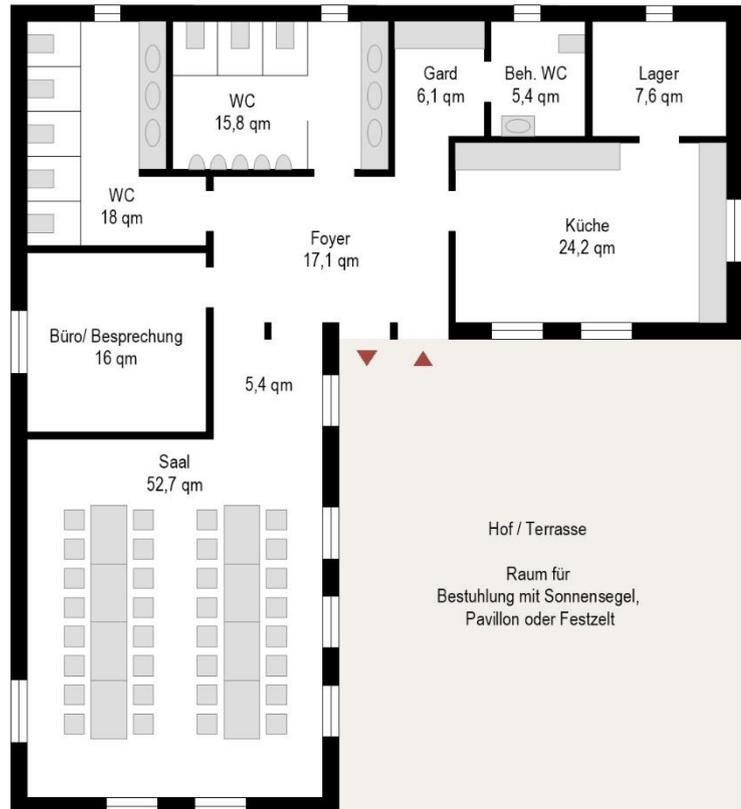


Das Gebäude soll einfach, praxisgerecht, und ökologisch wie auch ökonomisch nachhaltig konzeptioniert werden. Das innere wie äußere Erscheinungsbild sollte offen, freundlich und modern sein. Die Wärmeversorgung könnte durch die Anbindung an ein in der Entstehung befindliches Nahwärmesystem auf Basis einer Holzhackschitzelheizung CO₂-neutral und nachhaltig erfolgen. Weitere erneuerbaren Energiesysteme sollten in einer Kosten-Nutzen-Analyse untersucht werden. Die erneuerbaren Energien sind förderungsfähig. Um die Kosten des Baus übersichtlich zu halten, ist eine zweckmäßige und förderungsfähige Bauweise angedacht. So könnte mit einem Holzständerwerk effektiv und kostenschonend gebaut werden.

Der Entwurf hat eine Gesamtraumfläche von ca. 166m² und enthält folgende Räume bzw. Funktionen:

1. Saal ca. 58m², Platz für ca. 35 sitzende Personen
2. Besprechungsraum ca. 16m²
3. Damen-Waschraum ca. 18m²
4. Herren-Waschraum, ca. 16m²
5. Weiterer Raum: Als Lager, Garderobe oder ggf. behindertengerechtes WC vorzusehen
6. Küche, ca. 24m²
7. Lager Küche, ca. 7,5m²
8. Foyer ca. 15m²

Der genaue Flächenbedarf und die Aufteilung der Räume sind im Rahmen einer Entwurfsplanung zusammen mit dem Arbeitskreis Trägerverein DGH Obermörnter genauer zu prüfen und festzulegen.“



7 RAHMEN FÜR TRÄGERSCHAFT, FINANZIERUNG UND BETRIEB

In Obermörnter wird seit Jahren über Notwendigkeit und Realisierbarkeit eines Dorfgemeinschaftshauses diskutiert. Der Verein Obermörnter AKTIV! sorgte mit anderen örtlichen Vereinen dafür, dass die Projektidee vor Ort, aber auch gegenüber der Stadt wachgehalten wurde. Basierend auf dem Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzept stieß die Stadt 2019 die Machbarkeitsstudie für die drei Ortsteile Lüttingen, Obermörnter und Vynen an.

Mit Beginn der Machbarkeitsstudie taten sich sieben der Obermörnter Vereine zu eine Gruppe zusammen, die Ansprechpartner für die Stadt und die beauftragten Büros wurde. Zu Beginn des Arbeitsprozesses standen grundlegende bauliche und planerische Fragen im Mittelpunkt. Zugleich wurden die Themen von Trägerschaft und Betrieb immer mitbesprochen. Mit der fortschreitenden Klärung und Konkretisierung kamen Ende 2021/Anfang 2022 auch die Fragen der Trägerschaft und des Betriebs stärker in den Fokus. Hilfreich war dabei, dass mit dem „Lüttinger Modell“ ein konkretes Beispiel herangezogen werden konnte, das der Orientierung diene. Gemeinsames Ergebnis war folgender Handlungsrahmen, der unter dem Vorbehalt eines entsprechenden Beschlusses durch den Rat der Stadt und damit zusammenhängend der Finanzierbarkeit durch die Stadt Xanten steht (Stand Mai 2022):

Eigentum bei der Stadt

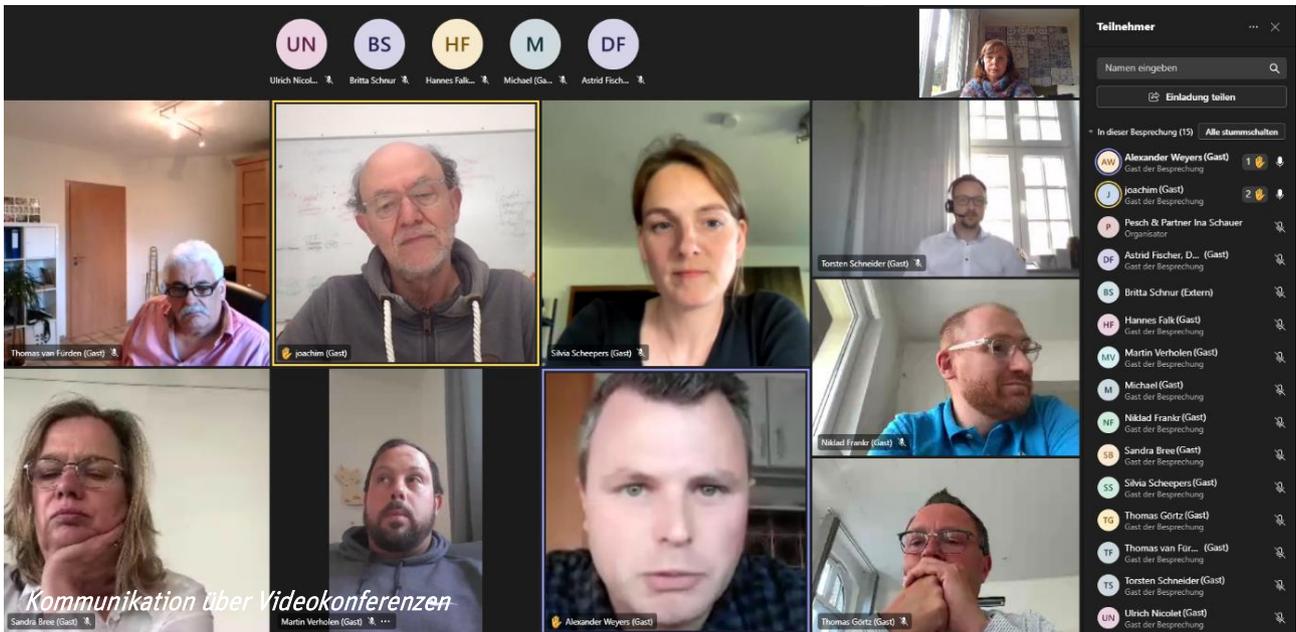
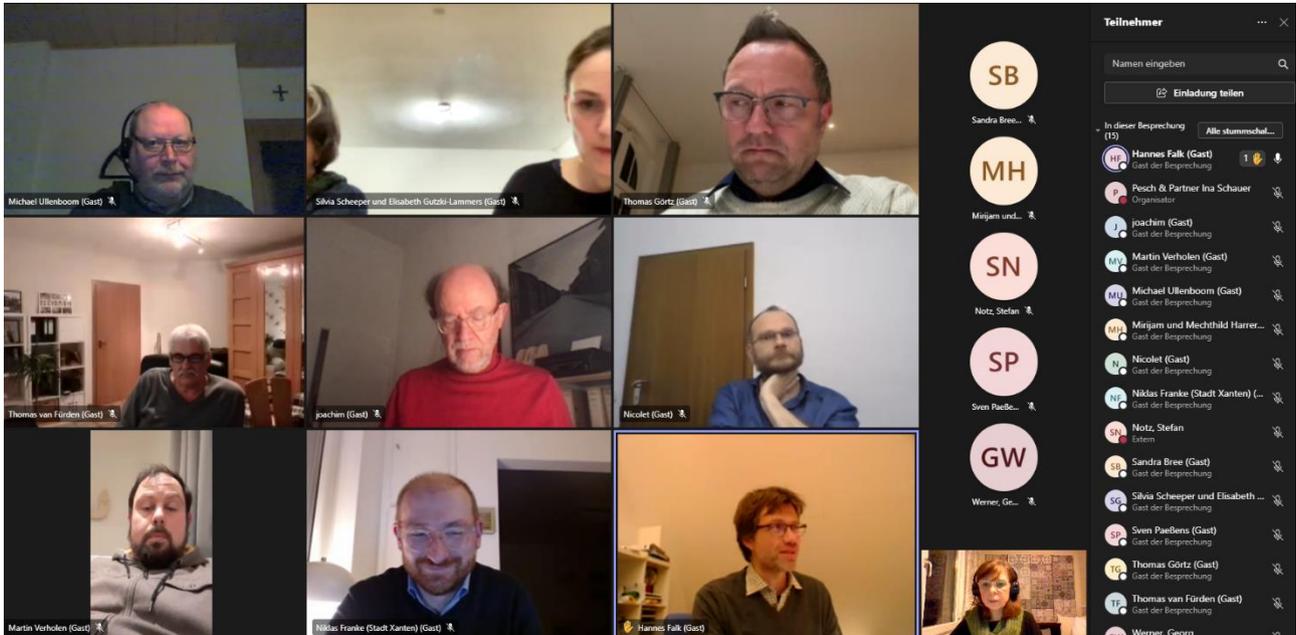
Sofern das Modell der Dorfgemeinschaft umgesetzt wird, würden Grundstück und Gebäude im Eigentum der Stadt Xanten verbleiben. Im Falle der Umsetzung eines anderen Modells (vgl. S. 27) wäre auch der Übergang in Privatbesitz, ggfs. auch in Form einer Genossenschaft o.ä. möglich.

Neuer Dorfverein als Betreiber

Die Obermörnter Vereine sind bereit, aus ihrer Mitte heraus einen neuen Dorfverein zu gründen, der die Verantwortung für den Betrieb übernehmen wird. Es wurde begonnen, dafür einen Satzungsentwurf zu erarbeiten; auch hier kann die Satzung des Lüttinger Vereins als Orientierung dienen. Ziel ist die Gemeinnützigkeit, die beim zuständigen Finanzamt beantragt werden muss.

Kooperative Bauherrenschaft

Sofern das Modell der Dorfgemeinschaft umgesetzt wird, würde die Verantwortung der Bauherrenschaft bei der Stadt Xanten liegen. Da es nach langer Diskussion sehr unterschiedlicher Varianten erst im Frühsommer eine Annäherung zum planerischen Grundkonzept gegeben hat, muss das Konzept vor einem möglichen Förderantrag noch verfeinert werden.



Hierbei werden die Stadt und der künftige Dorfverein eng zusammenarbeiten. Ratsam ist, dass sich hierfür auf Vereinsseite eine Planungs-/Bau-AG bildet, damit die Stadt klare Ansprechpartner/innen hat (alternativ übernimmt diese Funktion der künftige Vorstand des Dorfvereins).

Finanzierung baulicher Invest und Ausstattung

Im Falle einer Umsetzung des Modells der Dorfgemeinschaft könnte das Projekt ggfs. über einen Förderantrag zum Dorfenerneuerungsprogramm finanziert werden. Die Chancen stehen auch deswegen gut, weil die Machbarkeitsstudie schon aus diesem Programm gefördert wird. Entsprechende Gespräche nimmt die Stadt zu gegebener Zeit mit der zuständigen Bezirksregierung Düsseldorf auf. Ein entsprechender Antrag würde voraussetzen, dass die Stadt den notwendigen Eigenanteil übernimmt. Die endgültigen Kosten wären in der oben angedeuteten vertieften Planung 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

Im Falle einer Umsetzung des Modells der Dorfgemeinschaft liegt die langfristige Instandsetzungsverantwortung (an Dach und Fach) liegt bei der Stadt Xanten, die damit den Gebäudewert langfristig in ihrem Eigentum sichern würde.

Miet-/Überlassungsvertrag auf Basis einer städtischen Rahmensatzung

Im Falle einer Umsetzung des Modells der Dorfgemeinschaft würde zwischen Stadt Xanten und dem zu gründenden Dorfverein ein langfristiger Miet- und Überlassungsvertrag geschlossen werden. Aus Anlass des Dorfgemeinschaftshauses Lüttingen wurde eine sogenannte „Rahmensatzung zu den Dorfgemeinschaftshäusern der Stadt Xanten“ erarbeitet. Sie soll einen Rahmen setzen nicht nur für Lüttingen, sondern auch für künftige weitere Dorfgemeinschaftshäuser in der Stadt, wie dem in Obermörmt. 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. Auf dieser Basis konkretisieren Dorfverein und Stadt den Miet- und Überlassungsvertrag mit den spezifischen Details für Obermörmt. In diesem Zusammenhang ist auch die Erarbeitung einer „Gebühren-/Nutzungsordnung“ anzuraten.

Aufgaben und Organisation des Dorfvereins Obermörnter

Mitglieder des Dorfvereins sollen alle Obermörnter Vereine und engagierte Einzelpersonen werden. Die Vereine haben bereits ihre Unterstützung dafür zugesagt. 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 Obermörnter zur Verfügung. Er organisiert zudem gemeinschaftliche Aktionen, Feste, Projekte, die das Ortsleben festigen sollen. Und nicht zuletzt ist der Verein verantwortlich für den Betrieb des künftigen Gemeinschaftshauses. Neben den kontinuierlichen Mitgliedsbeiträgen und Unterstützungen der beteiligten Vereine, werden eigenerwirtschaftete Einnahmen aus Nutzungsüberlassung oder temporärer Vermietung und Einnahmen aus Dorfgemeinschaftsfesten hinzukommen (müssen). Dies macht aber auch den Charakter eines Gemeinschaftsprojekts aus.

Neben dem Vorstand ist es ratsam, für spezifische Themen (Steuer/Gemeinnützigkeit, Planen/Bauen, evtl. auch Veranstaltungsorganisation, Schlüsselgewalt, jährlichem Wirtschaftsplan) Verantwortungsteams oder Arbeitsgruppen zu bilden, damit nicht die gesamte Arbeit beim Vorstand liegt.

Rahmen für die nächsten Schritte

Zunächst ist im Rat der Stadt Xanten zu entscheiden, ob bzw. welches Modell eines Dorfgemeinschaftshauses umgesetzt werden kann. Sofern das Modell der Dorfgemeinschaft in eine Umsetzung kommt, stehen die folgenden weiteren Schritte an:

- Bildung eines Planungs-/Bauteams auf Seiten des künftigen Dorfvereins
- Vorbereitung der Gründung des Dorfvereins
- Förderantrag Dorferneuerung durch die Stadt auf der Grundlage einer weiter zu konkretisierenden Planung
- Erarbeitung des Miet-/Überlassungsvertrags (auf Basis der städtischen Rahmensatzung)

