

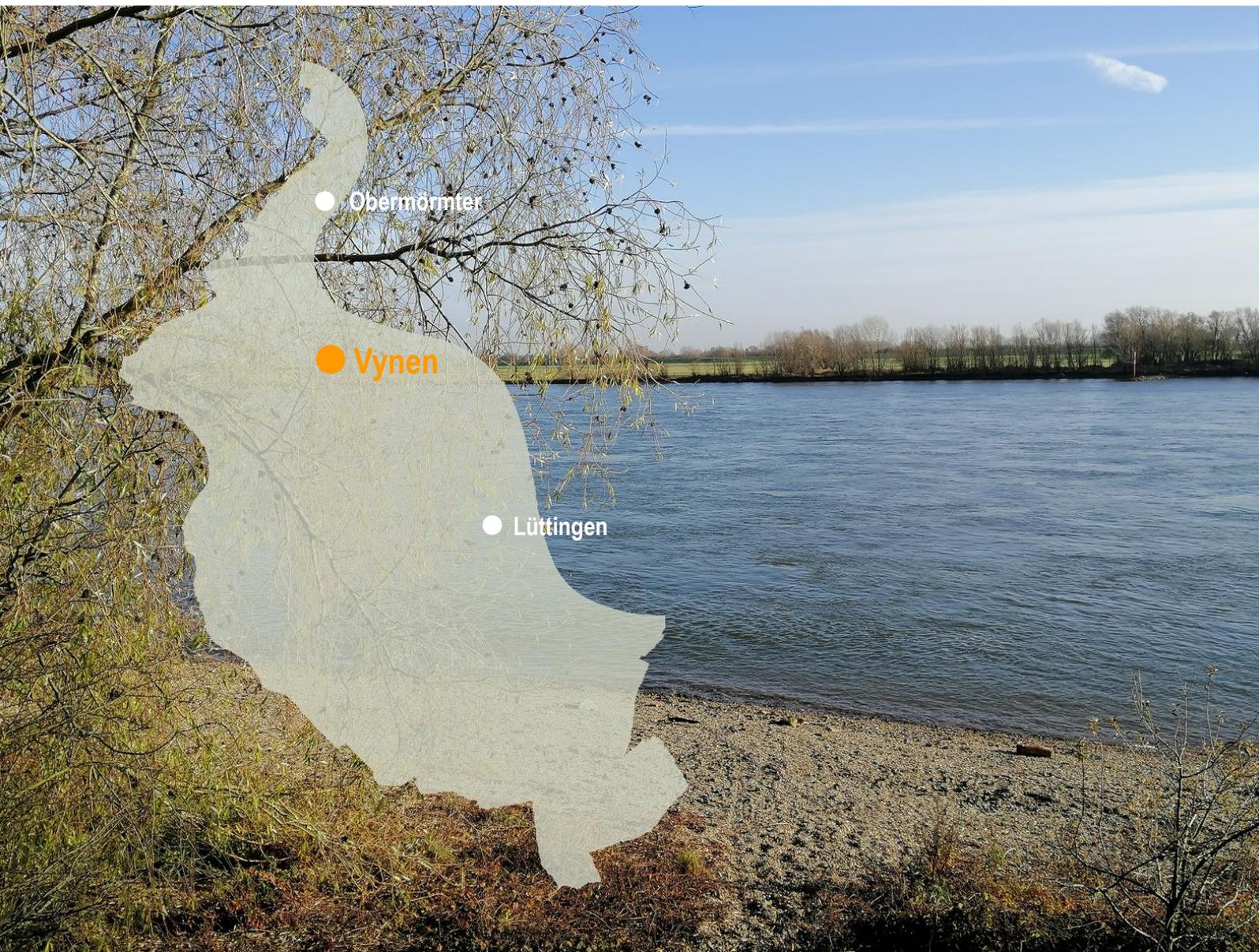
Machbarkeitsstudie

3 Dorfgemeinschaftshäuser in Xanten



Lüttingen | Obermörnter | **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

- Vynen -

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 Vynen

Dortmund/Xanten, Juni 2022

INHALT

- 6 1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG
- 9 2 DORFGEMEINSCHAFTSHAUS IN VYNEN
- 13 3 STANDORT EHEMALIGE SCHULE
- 17 4 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 | Vynen

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 Obermörmtter und Vynen konnten etwa zeitgleich im frühen Sommer 2022 die mit der Dorfgemeinschaft erzielten Ergebnisse festgehalten werden.

2 DORFGEMEINSCHAFTSHAUS IN VYENEN

Vynen ist ein Bestandsdorf, das leider in den vergangenen Jahren Bevölkerungsverluste hinnehmen musste. Alt-Vynen mit der Kirche St. Martin befindet sich unmittelbar an der Xantener Nordsee. Die Wohnansiedlungen haben sich von hier Richtung Nordwesten und Südwesten entwickelt. Die etwa 2.130 Bewohner/innen Vynens klagen über mangelnde Infrastrukturen, wie Einkaufsmöglichkeiten im Ort. So wurden aus bürgerschaftlichem Engagement ein Dorfcafé und ein Dorfladen temporär betrieben. Am Ufer des Sees befinden sich Wassersport- und Freizeitangebote, die auch von Touristen aufgesucht werden. Die Bewohner/innen Vynens sind insbesondere über die folgenden Vereine miteinander verbunden:

- ASV Angelsportverein Gut Bitt Vynen 1960
- BC Golden Arrow e.V.
- Heimatverein Vynen e.V.
- Kaninchen-Zuchtverein R243 Vynen
- Kath. Frauengemeinschaft St. Martin Vynen
- Kirchenchor St. Martin Vynen
- Musikverein Vynen e.V.
- Rheinbuben Vynen e.V.
- Schifferverein u. Wassersportclub Vynen e.V.
- Shanty Chor Vynen e.V.
- Sportschützen St. Martin Schützenbruderschaft Vynen
- St. Martin Schützenbruderschaft Vynen 1551 e.V.
- SV Vynen-Marienbaum 1997 e.V.
- SWCV Schifferverein + Wassersportclub Vynen
- Tambourkorps Vynen

Für das intensive Vereinsleben und den nachbarschaftlichen Zusammenhalt wurden bislang die leerstehenden Räume der ehemaligen Martin-Grundschule genutzt. Und hier soll auch das Projekt „Dorfgemeinschaftshaus“ weiter anknüpfen.

Bereits zu Beginn der Bearbeitung der Machbarkeitsstudie stand es fest, den älteren Gebäudeteil der aufgegebenen Viktor-Grundschule für ein Dorfgemeinschaftshaus in Vynen zu nutzen. Die neueren, aber nicht mehr nutzbaren Gebäude der Schule sollen abgerissen werden, und an ihrer Stelle soll ein neues Wohnquartier entstehen. Die Investoren, Johannes Hütten und Stefan Kunadt, haben dieses Projekt in intensiver Abstimmung mit der umliegenden Nachbarschaft und der engagierten Dorfgemeinschaft entwickelt. Dieser Prozess war aufgrund einer notwendigen ganzheitlichen Betrachtung des Bereichs etwas langwieriger. Denn mit dem Bauvorhaben auf dem Schulgrundstück ist eine umfassende Änderung des Bebauungsplans verbunden. Der Geltungsbereich wurde um das benachbarte Sportplatzgelände erweitert, da die von hier ausgehende Emission mitbetrachtet werden muss. Ein Lärmgutachten hat ergeben, dass zwischen Sportplatz und neuem Wohnquartier der Bau eines Lärmschutzes erforderlich wird. Auf der heutigen Spielplatzfläche westlich der Schule soll für den Betrieb des Sportplatzes ein großer Parkplatz mit Bäumen eingerichtet werden, der Spielplatz wird verlegt auf zur Verfügung stehende Flächen am Sportplatz.

Es erfolgten viele Gespräche zwischen den Investoren und der Stadtverwaltung, zum Teil auch unter Beteiligung der beauftragten Planer/innen des Büros Pesch Partner Architekten Stadtplaner und des Büros startklar. In einer großen Versammlung in den Räumen der Schule, zu der alle Vorsitzenden bzw. Vertreter/innen der Vereine eingeladen waren, tauschten sich der Bürgermeister, der Technische Dezernent und Vertreter/innen der Stadt Xanten, die Investoren sowie die mit der Machbarkeitsstudie beauftragten Büros mit der Dorfgemeinschaft aus. Nach einer sich später anschließenden internen Dorfversammlung wurde seitens der Dorfgemeinschaft ein Konzept für die Umsetzung des Betriebs eines Dorfgemeinschaftshauses in Vynen vorgelegt und in einem weiteren gemeinsamen Gespräch verabschiedet.





Schule und Schulhof



Schule und Sportplatz



Altes Schulgebäude



12_ Machbarkeitsstudie Dorfgemeinschaftshäuser in Xanten | Vynen

3 STANDORT EHEMALIGE SCHULE

Erläuterungstext des Investors zur Neubebauung und Umnutzung des Schulgrundstücks:

„Auf dem Gelände der alten Schule sollen vier Doppelhaushälften, 20 Wohnungen - Miet und Eigentum - und ein behindertengerechtes Apartmenthaus mit Betreuung entstehen. Ein Bestandsgebäude der Grundschule soll dabei für zur Nutzung als Dorfgemeinschaftshaus erhalten bleiben und in das Gesamtkonzept integriert werden. Für die Planung sollen somit alle Gebäude, bis auf das historische Schulhaus, abgerissen werden. Das verbleibende Gebäude wurde gemeinsam mit der Stadt und den Vereinen, insbesondere dem Heimatverein, überplant und soll komplett saniert werden.

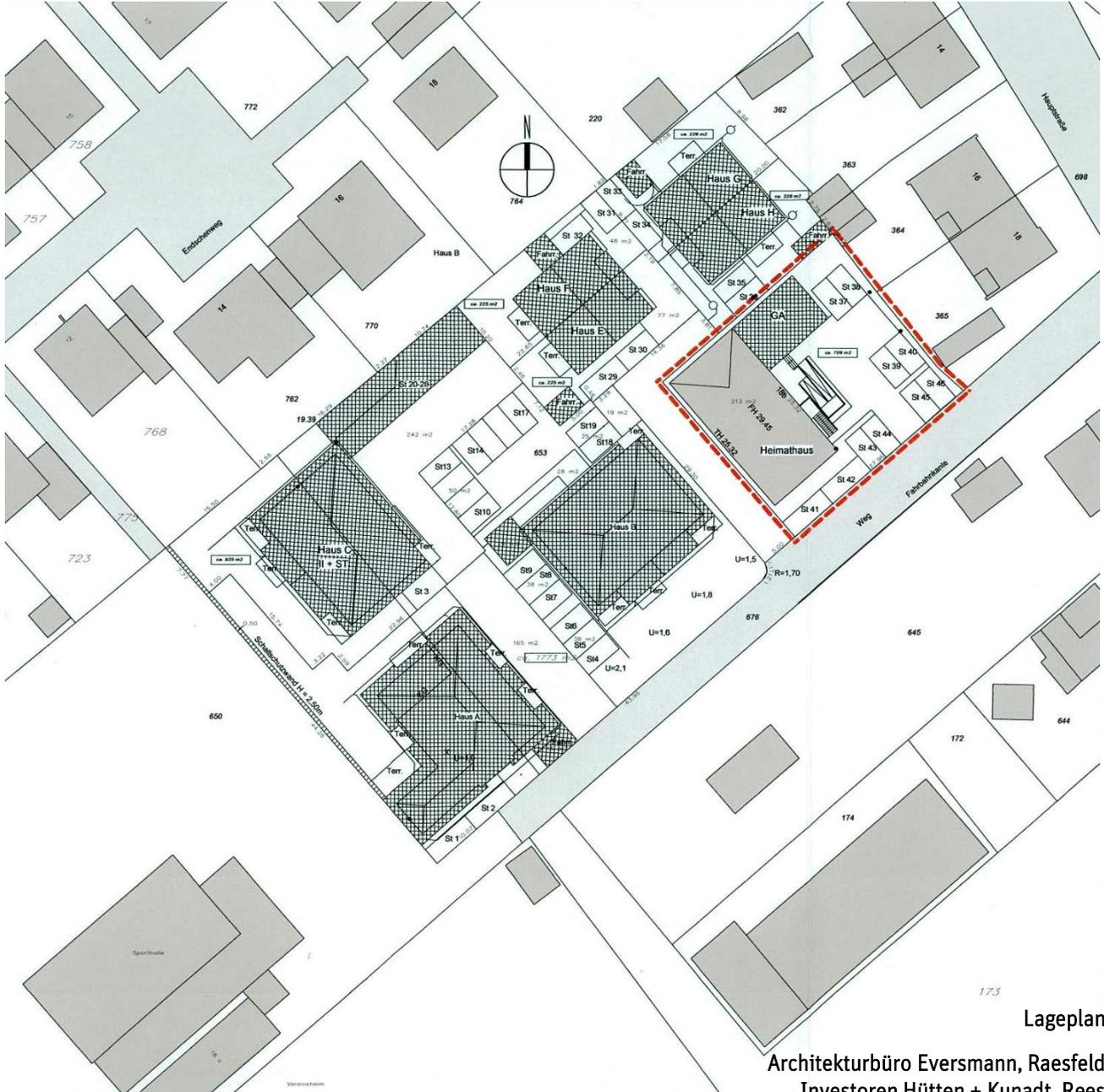
Dazu wird an der nord-östlichen Seite ein barrierefreier Zugang geschaffen und es werden neue WC-Anlagen errichtet. Die Räumlichkeiten im Inneren werden funktional aufgeteilt und sind abtrennbar über Faltwände. Die gesamte Gebäudesubstanz wird dazu ertüchtigt, inkl. Keller und Dach.

Da die übrigen Gebäude zur Nutzung entfallen, wird als Ausgleich zusätzlich noch eine neue große Garage, angrenzend an der nord-östlichen Gebäudeflanke, errichtet. In Kombination mit den neu geschaffenen Stellflächen für PKW entsteht so ein neuer Hof auf dem östlichen Gelände, der ausschließlich für die Vereine vorgesehen ist.

Die Neubebauung soll sich an der aktuellen Bebauung orientieren. Daher wurden die Gebäude ursprünglich in der Flucht des alten Schulgebäudes angeordnet. Nach Vorstellung des Vorhabens im Bezirksausschuss und nach Abstimmung mit den angrenzenden Nachbarn wurden nicht nur die Gebäudehöhen deutlich reduziert, sondern auch das mittlere Mehrfamilienhaus Richtung Süden verschoben, um so mehr Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze zu gewinnen. Hier sollen dann stattdessen die Stellplätze und Carports angeordnet werden. Die Carports bilden dabei eine natürliche Schallbarriere zu der Nachbarbebauung. Die neu geschaffenen Stellplätze sollen ausreichend begrünt werden, sodass die aktuelle Vollversiegelung im Schulhofbereich optisch deutlich aufgewertet und auch teilweise entsiegelt wird.

Nord-östlich angrenzend sollen Doppelhäuser entstehen. Die insgesamt vier Doppelhaushälften werden jeweils über eine Wohnfläche von ca. 133 m² verfügen. Die zugehörigen Grundstücksgrößen betragen ca. 230 m². Es soll ein möglichst breit gefächertes Wohnungsangebot für dieses Quartier geschaffen werden, insbesondere auch unter Berücksichtigung sozialer Aspekte. Das süd-westliche Gebäude soll dementsprechend im Sinne des inklusiven Wohnens gebaut und gefördert werden. Im Erd- und Obergeschoss wird eine Wohngruppe mit 11 Apartments und Gemeinschaftsraum Platz finden. Für eine mögliche dauerhafte Betreuung der Wohngruppenbewohner ist ein separates Büro vorgesehen. Im Staffelgeschoss werden vier weitere Apartments von 45 m² bis 54 m² errichtet.

Die zwei angrenzenden Mehrfamilienhäuser werden baugleich ausgeführt, wobei im Erdgeschoss und Obergeschoss jeweils vier Wohnungen mit 44 bis 72 m² und im Staffelgeschoss zwei Wohnungen mit 87m² und 94 m² geplant sind. Alle



Lageplan

Architekturbüro Eversmann, Raesfeld
Investoren Hütten + Kunadt, Rees

Wohnungen werden barrierefrei errichtet und hochwertig ausgestattet. Eines dieser zwei Gebäude wird ebenfalls im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung gebaut werden, und bietet so besonders preisgünstige Mietwohnungen. Das zweite Gebäude wird zehn Eigentumswohnungen beinhalten, die zum Verkauf angedacht sind.

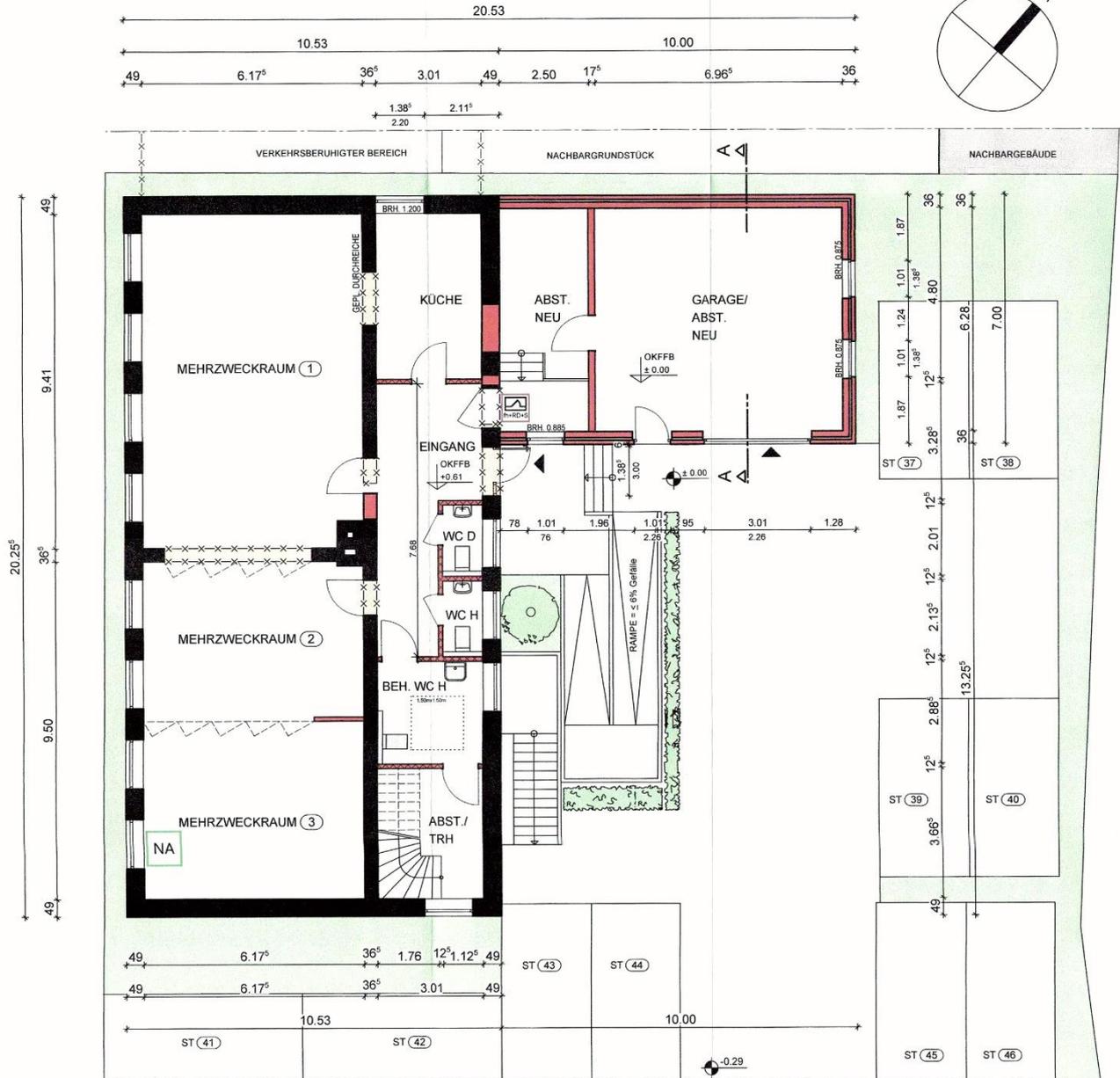
Für die geplante Bebauung ist eine ausreichende Anzahl Stellplätze vorgesehen. Die Doppelhaushälften erhalten zusätzlich Carports mit Fahrradräumen. Für jedes Mehrfamilienhaus ist ein separater Fahrradabstellraum vorgesehen und auch Mülltonnen werden, optisch durch Hecken abgegrenzt, ordentlich untergebracht.

Die zurzeit maximal versiegelte Schulgeländefläche soll in allen nicht bebauten Bereichen entsiegelt und begrünt werden. Die vorhandene Baumreihe an der Zufahrt bleibt erhalten. Zwischen den Stellplätzen und in den Gärten sind weitere Baumpflanzungen, Blumenbeete und Rasenflächen geplant. Die einzelnen Bereiche und Gärten sollen mit Hecken abgegrenzt werden.“



Gebäudeseite DGH zum Hof

Erdgeschossgrundriss Dorfgemeinschaftshaus



4 RAHMEN FÜR TRÄGERSCHAFT, FINANZIERUNG UND BETRIEB

In Vynen arbeiten Stadt, Teile der Dorfgemeinschaft und ein privater Wohnungsbauinvestor seit Jahren an einem Konzept zur Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Grundschule in Vynen: Wohnungsneubau und Umbau des ältesten Teils der ehemaligen Grundschule in ein Dorfgemeinschaftshaus. Die Planung für den Wohnungsbau wurde und wird u.a. planungs- und bauordnungsrechtlich eng zwischen Stadt und Investoren abgestimmt. Schon früh hatte sich der Investor bereit erklärt, den ältesten Teil der ehemaligen Schule im Zusammenhang des Wohnungsbaus zu einem Dorfgemeinschaftshaus umzuplanen und baulich im Zusammenhang des Wohnungsbaus zu realisieren. Hierzu haben sich Investor (und ein von ihm beauftragter Architekt) und der Heimatverein (für die Gemeinschaft der Vynener Vereine) auf ein Planungs-, Nutzungs- und Baukonzept verständigt.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden Optimierungen der städtebaulichen Planung und der Gebäudeplanung besprochen. Sie waren aber nicht Kerngegenstand der Machbarkeitsstudie.

Ab Ende 2021 traten dann Fragen von Trägerschaft und Betrieb in den Vordergrund der Besprechungen und digitalen Konferenzen, die sich (ähnlich wie in Obermörnter) stark an dem „Lüttinger Modell“ orientierten – und dabei vor allem an der Frage von Trägerschaft und Betrieb über einen neu zu gründenden Dorfverein. In der letzten digitalen Konferenz gab es dann eine Verständigung auf folgenden Handlungsrahmen, der Schritt für Schritt umgesetzt werden soll:

Eigentum und Investment beim Investor

Grundstück und Gebäude werden von der Stadt an den privaten Investor übereignet. Der Investor baut nicht nur die Wohnhäuser inklusive Erschließung, sondern zeichnet auch verantwortlich für Planung und Umbau des historischen Schulgebäudes in ein Dorfgemeinschaftshaus.

Vermietung des umgebauten Gebäudes an die Stadt

Nach dem Umbau vermietet der Investor das als Dorfgemeinschaftshaus umgebaute Gebäude an die Stadt. Hierfür bereitet die Stadt einen entsprechenden Mietvertrag vor.

Neuer Dorfverein als Betreiber

Die Vynener Vereine haben sich im Frühjahr 2022 in zwei gut besuchten Dorfversammlungen entschieden, aus ihrer Mitte heraus einen neuen Dorfverein zu gründen, der die Verantwortung für den Betrieb des Dorfgemeinschaftshaus 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 zu beantragen ist.

Es wurde dorfintern eine Gruppe bestimmt, die alle Schritte zur Gründung des Dorfvereins verantwortlich übernimmt und gewissermaßen schon Vorfunktionen eines Vorstands verantwortet. In diesen Dorfverein werden als Kern die Vynener Vereine eintreten. Dies ist ein starkes Signal, dass die als Dorfverein organisierte Dorfgemeinschaft zur Verantwortungsübernahme bereit ist. Beim Gründungsverfahren wird die Dorfgemeinschaft durch eine externe Expertin unterstützt.

Instandsetzungsverantwortung

Die langfristige Instandsetzungsverantwortung (an Dach und Fach) wird im Mietvertrag zwischen Stadt und Investor geregelt. Sie wird den Betrieb durch den Dorfverein nicht belasten.

Überlassungs-/Untermietvertrag Stadt/Dorfverein auf Basis einer städtischen Rahmensatzung

Auf der Basis des Mietvertrags zwischen Stadt und Investor wird zwischen Stadt Xanten und dem zu gründenden Dorfverein ein langfristiger Überlassungs- bzw. Untermietvertrag geschlossen. 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 auch dem in Vynen. Zentrale Elemente sind für Vynen: gemeinwohlorientierte Nutzungszwecke, Übernahme der vor allem verbrauchsabhängigen Nebenkosten durch den Dorfverein als Betreiber, im Übrigen die mietfreie Überlassung. Auf dieser Basis konkretisieren dann Dorfverein und Stadt den Überlassungs-/Untermietvertrag mit den spezifischen Details für Vynen. In diesem Zusammenhang ist auch die Erarbeitung einer „Gebühren-/Nutzungsordnung“ anzuraten.

Aufgaben und Organisation des Dorfvereins Vynen

Mitglieder des Dorfvereins werden alle Vynener Vereine, aber auch engagierte Einzelpersonen. 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 Vynen 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.

Die Vereine haben bereits nicht nur ihre ideelle Unterstützung dafür zugesagt, sondern auch erste Zusagen zur finanziellen Unterstützung gegeben (Mitgliedschaft, institutionelle Vereinsbeiträge, Einbringung der „Vereinspauschale“). Die betriebliche Lücke, die sich zwischen den dann relativ sicheren Basiseinnahmen und den Kosten bei intensiverer Nut-

zung ergeben könnte, kann und muss über Einnahmen aus Eigenveranstaltungen des Dorfvereins und temporären Vermietungen geschlossen werden. Das passt aber insofern, als eine solche neue Infrastruktur auch intensiver genutzt werden wird. Hierzu wurde in den beiden Dorfversammlungen viele Ideen zusammengetragen, die weiter zu konkretisieren sind.

Neben dem Vorstand ist es ratsam, für spezifische Themen (Steuer/Gemeinnützigkeit, evtl. auch Veranstaltungsorganisation, Schlüsselgewalt, jährlichen Wirtschaftsplan) Verantwortungsteams oder Arbeitsgruppen zu bilden, damit nicht die gesamte Arbeit beim Vorstand liegt und damit auch der Charakter eines echten Gemeinschaftsprojekts erkennbar wird.

Rahmen und weitere Aufgaben

Mit diesem „Rahmen für Trägerschaft, Finanzierung und Betrieb“ ist die Grundlage für das betriebliche Gelingen eines Dorfgemeinschaftshauses in Vynen geschaffen. Für die Stadt und die Vynener Vereine sind Ansprechpartner*innen benannt worden.

Anstehende Aufgaben:

- finale Klärung des Ausbaus (zwischen Investor, Verantwortungsträger Verein, Stadt)
- in dem Zusammenhang: Klärung der Zeitschiene 2022-2024 zur Projektrealisierung zwischen Investor, Verantwortungsträger Verein, Stadt
- Finalisierung des Mietvertrag Stadt-Investor
- dann: Gründung des Dorfvereins
- Erarbeitung des Überlassungs-Untermietvertrags (auf Basis Rahmensatzung) zwischen Stadt und vorl. Verantwortungsträger Verein
- Erarbeitung eines betrieblichen Jahreswirtschaftsplans durch den Verein



Dorfversammlung in Vynen, Quelle: RP online

