

## Konzept Erneuerung Gemeinschaftshaus



### CVJM Sulz am Eck e. V.

Vorstandsvorsitzender:

Vorstand:

Vorstand (Kassier):

Sparkasse Pforzheim-Calw:

Volksbank Herrenberg-Nagold-Rottenburg eG:

Vereinsregister:

Christlicher Verein Junger Menschen | Im Dorf 14 | 72218 Wildberg-Sulz

Roland Gärtner | Im Dorf 14 | 72218 Wildberg-Sulz | 07054 5075 | [roland.gaertner@cvjmsulz.de](mailto:roland.gaertner@cvjmsulz.de)

Michael Röhm | Mittlerer Weg 4 | 72218 Wildberg-Sulz | 07034 251855 | [michael.roehm@cvjmsulz.de](mailto:michael.roehm@cvjmsulz.de)

Friedrich Schechinger | Talweg 32 | 72218 Wildberg-Sulz | 07054 5879 | [friedrich.schechinger@cvjmsulz.de](mailto:friedrich.schechinger@cvjmsulz.de)

**Konto** 5 073 367 | **BLZ** 666 500 85 | **BIC** PZHS DE 66 XXX | **IBAN** DE 77 66650085 0005073367

**Konto** 48 673 005 | **BLZ** 603 913 10 | **BIC** GENO DE 51 VBH | **IBAN** DE 20 60391310 0048673005

Amtsgericht Nagold VR 124

[www.cvjmsulz.de](http://www.cvjmsulz.de)

## Inhalt

1	Ausgangslage für die Erneuerung des Gemeinschaftshaus .....	6
1.1	Bau des Gemeinschaftshaus .....	6
1.2	Übergabe des Gemeinschaftshaus an den CVJM .....	6
1.3	Einschätzung der baulichen Substanz .....	6
1.4	Blick auf die Häuser in Sulz .....	7
1.4.1	Gemeinschaftshaus .....	7
1.4.2	Jungscharheim .....	7
1.4.3	Freizeitgelände Braunjörgen .....	7
1.4.4	Ev. Gemeindehaus .....	7
1.4.5	Michaelskirche .....	7
2	Teams der Konzepterstellung .....	8
2.1	Ideentag .....	8
2.2	Bauteam .....	8
2.3	Finanzteam .....	8
2.4	Betrieb Häuser und Gelände .....	8
2.5	Öffentlichkeits-/Gebetsteam .....	8
3	Chancen und Perspektiven im neuen Gemeinschaftshaus .....	9
3.1	Räumlicher Bezug .....	9
3.2	Ziele .....	9
3.2.1	Christliche Jugendarbeit - CVJM Arbeit .....	9
3.2.2	Bedarfsorientierte und zeitgemäße Neugestaltung einer Begegnungsstätte .....	9
3.2.3	Schaffung von Räumen für unterschiedliche Zielgruppen und Begegnungsmöglichkeiten .....	9
3.2.4	Neugestaltung eines sanierungsbedürftigen Hauses zur Stärkung der Dorfmitte .....	9
3.2.5	Gemeinschaftliche Entwicklung von Gebäudeplanung und Nutzungsmöglichkeiten .....	9
3.2.6	Begegnungsstätte der Generationen .....	10
3.2.7	Förderung und Ausbau ehrenamtliches Engagement .....	10
3.2.8	Non Profit .....	10
3.2.9	Offenes Benutzungskonzept .....	10
3.3	Inhalte: .....	10
3.3.1	Ausbau der offenen Jugendarbeit .....	10
3.3.2	Café am Bach in Kombination mit dem Spielplatz .....	10
3.3.3	Vereinsübergreifende pädagogische Schulung für ehrenamtliche Mitarbeiter .....	10
3.3.4	Proberaum für Musikgruppen .....	10
3.3.5	Möglichkeit Hausaufgabenbetreuung .....	10
3.3.6	Treffpunkt Mädchengruppe Alter von 7-17 Jahren .....	10
3.3.7	Multifunktionale Räume mit Mediene Ausstattung .....	10
3.3.8	Spezifische Gruppenangebote der christlichen Jugendarbeit (koedukative Arbeit) .....	10
3.3.9	Nutzung der Räumlichkeiten für private Feste .....	11
3.3.10	Schulung für Interessierte .....	11

3.3.11	Diakonischer Bereich.....	11
3.3.12	Besprechungszimmer.....	11
4	Ergänzungen der Häuser.....	12
4.1	Christliche Gruppierungen in Sulz.....	12
4.2	Ergänzungen.....	12
4.2.1	Räumlichkeiten Jugendbereich.....	12
4.2.2	Begegnungsbereich und Saal.....	13
4.2.3	Offenes Haus.....	13
4.3	Entlastung Räumlichkeiten.....	13
5	Bedeutung des Gemeinschaftshauses für den CVJM Sulz.....	14
5.1	Neue Chancen für den CVJM.....	14
5.1.1	Unterstützung der aktiven CVJM Arbeit.....	14
5.1.2	Möglichkeit der Neukonzeption der Angebote.....	14
5.1.3	Heimat für alle bisherigen Gruppen.....	14
5.2	CVJM Haus.....	15
5.3	Bürobereich/Archiv.....	15
5.4	Lagerbereich im EG.....	15
6	Vorentwurfspläne Grundrisse.....	16
6.1	Lageplan.....	16
6.2	Grundrisse.....	17
6.3	Projektion in aktueller Umgebung.....	18
6.4	Schnitt (Gebäude Ansicht Ost).....	18
7	Raumbuch und Nutzungsmöglichkeiten.....	19
7.1	Übersicht aller Räume.....	19
7.2	Erdgeschoss (Hauptnutzungsbereich).....	19
7.2.1	Saal.....	19
7.2.2	Begegnungsbereich (Lounge, ... ).....	19
7.2.3	Küche und Lager.....	20
7.2.4	WC Damen.....	20
7.2.5	WC Herren.....	20
7.2.6	WC Behinderten.....	20
7.2.7	Haustechnik.....	20
7.2.8	Treppenhaus.....	20
7.2.9	Lager und Geräte.....	20
7.3	Dachgeschoss (2. Nutzungseinheit).....	20
7.3.1	Jugendbereich.....	20
7.3.2	Mehrzweckraum.....	20
7.3.3	Büro/Archiv.....	20
7.3.4	Außenzugang zum DG.....	21
7.3.5	Flur.....	21

7.3.6	WC Damen mit Dusche .....	21
7.3.7	WC Herren.....	21
7.4	Außenanlagen .....	21
7.4.1	Terrasse.....	21
7.4.2	Gehwege/Treppen .....	21
7.4.3	Parkplatz.....	21
7.4.4	Grünanlagen/Böschungen .....	21
7.5	Erdgeschoss Nebennutzung (reduzierte Erweiterungsmöglichkeit).....	21
7.5.1	Multifunktionaler-Raum.....	21
7.5.2	Nebenzugang/Flur .....	21
7.5.3	Werkstatt/Lager .....	21
8	Vergleich Ideen-Tag mit dem erarbeiteten Konzept .....	22
9	Herausforderungen und Risiken .....	25
9.1	Im Bauen sind wir gut, aber können wir es auch betreiben? .....	25
9.2	Ehrenamtliches Engagement bleibt aus!.....	25
9.3	Die neuen Räumlichkeiten werden nicht benötigt! .....	26
9.4	Finanzierung .....	26
9.5	Zugänglichkeit und Parkplätze .....	27
9.6	Betriebskosten.....	27
9.7	Genehmigungen und Vorentwurf .....	27
10	Betrieb des Gemeinschaftshauses.....	28
10.1	Grundsätzliche Betrachtungen .....	28
10.2	Betriebsteam für alle Häuser des CVJM .....	28
10.3	Hausmeister im Gemeinschaftshaus.....	28
10.4	Personen für den Häuserbetrieb .....	29
10.5	Reinigungsteam.....	29
10.6	Betriebskosten (jährlich) .....	29
10.7	Kommunikation und Entscheidungen .....	29
10.8	Vision für den Betrieb .....	29
11	Projektfinanzierung.....	30
11.1	Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten .....	30
11.2	Zuschüsse aus öffentlichen Bereichen.....	31
11.2.1	Leader EU-Förderprogramm .....	31
11.2.2	Förderung der Stadt Wildberg .....	31
11.2.3	Weitere Fördermöglichkeiten.....	31
11.3	Projektkosten - Kostenschätzung .....	31
11.4	Finanzierungsaufstellung.....	31
11.4.1	Finanzierung .....	31
12	Weitere Vorgehensweise.....	32
12.1	Erfolgte Schritte und Aufgaben.....	32

12.2	Termine bis zur außerordentliche Mitgliederversammlung .....	32
12.3	Möglicher Ablauf nach Konzeptbestätigung in der Mitgliederversammlung .....	32
13	Infos für die CVJM Mitgliederversammlung am 31.10.2015.....	33
14	Anhang: Gemeindehaus-Auslastung - Zwei Szenarien.....	34
14.1	Szenario 1: Gemeindehaus mit Nutzung Gemeinschaftshaus (2013) .....	34
14.2	Szenario 2: Gemeindehaus mit Nutzung Gemeinschaftshaus und JS-Heim (2013) .....	35
14.2.1	Auslastung mit jährlichen Gesamtveranstaltungen (2013).....	35
14.2.2	Auslastung Mittwoch mit Darstellung Tagesverlauf 8:00 – 22:00 Uhr (2013) .....	35

## 1 Ausgangslage für die Erneuerung des Gemeinschaftshaus

### 1.1 Bau des Gemeinschaftshaus

Das Gemeinschaftshaus wurde Anfang der 1960er Jahre durch den Jugendbund und die Süddeutsche Gemeinschaft unter Mithilfe der Jungenschaft gebaut. Nach den damaligen Richtlinien des Jugendbundes war der Besitz von Häusern nicht möglich. Daher wurden das Gebäude und die Grundstücke auf die Süddeutsche Gemeinschaft mit einem Nutzungsrecht für den Jugendbund eingetragen. Die Einweihung des Gemeinschaftshaus fand im Jahr 1964 statt. Seit dieser Zeit wurden in diesem Haus viele Veranstaltungen und Gruppenstunden der beiden Gemeinschaften, sowie auch des CVJM Sulz durchgeführt.

### 1.2 Übergabe des Gemeinschaftshaus an den CVJM

Im Jahr 2010 gab es Gespräche der Süddeutschen Gemeinschaft mit dem CVJM Sulz über die Zukunft des Gemeinschaftshaus. Im Mittelpunkt stand dabei die Überlegung, dass das Gemeinschaftshaus dauerhaft für die Arbeit im Reich Gottes in Sulz genutzt werden kann und für die Sulzer Gemeinschaft weiterhin ein Platz vorhanden ist. Die Übergabe des Gemeinschaftshaus mit dem angrenzenden Grundstück Nr. 823 erfolgte notariell am 23.05.2011. Der CVJM Sulz übernahm damit das von der Vorgängergeneration erbaute Gemeinschaftshaus als Erbe und Vermächtnis. Durch die Übergabe des Gemeinschaftshauses wurde die Verantwortung an den CVJM übergeben. Das Gemeinschaftshaus ist heute ein wichtiger Teil der sich ergänzenden Häuser in Sulz.

### 1.3 Einschätzung der baulichen Substanz

Durch den weichen Untergrund hat sich das Gebäude im Laufe der Jahre in der Längs- wie auch Querrichtung geneigt. Dadurch sind vermehrt Baumängel entstanden, die sich in Rissen der Wände und kaum mehr zu öffnenden Türen, Fenstern und Rollläden darstellen. Der Boden neigt sich im Saal um mehr als 20 cm in der Querrichtung. Durch die sehr schlechte und beschädigte Bausubstanz ist eine Renovierung des Gebäudes nicht möglich. In dem jetzigen Zustand kann das Gebäude nur noch eine kurze Zeit genutzt werden.





## 1.4 Blick auf die Häuser in Sulz

Nachfolgend werden die Häuser dargestellt, die im Jahr 2015 den christlichen Gruppierungen zur Verfügung stehen.

### 1.4.1 Gemeinschaftshaus

Im Gemeinschaftshaus stehen heute zwei Räume für Veranstaltungen zur Verfügung. Der große Saal dient für Veranstaltungen wie der Kinderstunde, Gemeinschaftsstunde, Gebetsstunde, Posaunenchor, CV-Total und dem Jugendbundtreffen. Der kleine Saal dient momentan als Lagerfläche für Einrichtungsgegenstände und ist ansonsten durch die starken Beschädigungen kaum mehr nutzbar. Das Gebäude ist auf dem Grundstück 823/1 (ca. 4 Ar) erbaut. Hinter dem Gebäude gehört auch noch das Grundstück 823 (ca. 6 Ar) zum Gemeinschaftshaus.

- Großer Saal ca. 98 m<sup>2</sup>
- Kleiner Saal ca. 30 m<sup>2</sup> (keine Nutzung mehr möglich)

### 1.4.2 Jungscharheim

Das Jungscharheim wurde in den 1960er Jahren erbaut und dient seit dieser Zeit der Nutzung für die Jugendarbeit des CVJM. Im Gebäude finden die Gruppenstunden der Buben-Jungschar sowie der Jungenschaft statt.

- 1 Jugendraum ca. 37 m<sup>2</sup>

### 1.4.3 Freizeitgelände Braunjörgen

Das Freizeitgelände hat für den CVJM Sulz einen ganz besonderen Stellenwert. Hauptsächlich im Sommerhalbjahr finden viele Gruppenstunden und Brauni-Treffs auf dem Freizeitgelände statt. Ganz besonders geeignet ist das Freizeitgelände für die sportlichen Aktivitäten, die Jugendarbeit und die Familienarbeit des CVJM Sulz. Neben der Eigennutzung des Freizeitgeländes stellt die Vermietung des Geländes an christliche Gruppierungen sowie Kindergärten und Schulen aus dem Stadtgebiet Wildberg einen Hauptnutzungszweck dar.

### 1.4.4 Ev. Gemeindehaus

Das Gemeindehaus wurde in den 70er Jahren im damaligen Neubaugebiet Burghalde gebaut. Die Michaelskirche und das Ev. Gemeindehaus liegen aus diesem Grund weit voneinander entfernt. Im Ev. Gemeindehaus finden neben dem Kindergottesdienst viele Angebote der Kinder-/Jugend und Erwachsenenarbeit statt. In das Gebäude wurde auch eine Wohnung integriert, die neben dem heutigen Bistraum liegt. Nachfolgende Räume stehen zur Verfügung:

- großer und kleiner Saal durch Trennwand teilbar, ca. 135 m<sup>2</sup> ohne Bühne
- 1 Jungscharraum ca. 48 m<sup>2</sup>, 1 Krabbeltreff/Jugendraum ca. 61 m<sup>2</sup>
- Bistro ca. 62 m<sup>2</sup> mit eigenem Eingang, WC's und Teeküchenbereich mit Theke
- Großer Küchen- und Spülbereich im Hauptgeschoss, kleine Teeküche im UG

### 1.4.5 Michaelskirche

In der Michaelskirche findet der sonntägliche Gottesdienst der Ev. Kirchengemeinde Sulz statt. Weiter wird die Michaelskirche noch für Veranstaltungen wie Morgenandacht (Sakristei), Lobpreisabende, Feiern Hochzeitsgottesdienste, etc. genutzt.

## 2 Teams der Konzepterstellung

Nach dem Ideen-Tag hat sich ein Konzeptteam gebildet, das in monatlichen Sitzungen ein Konzept für die Erneuerung des Gemeinschaftshauses erstellt hat. Vorschläge, Überlegungen und Ausarbeitungen des Konzeptteams wurden bei einem Infotag am 04.10.2015 vorgestellt, diskutiert bzw. ergänzt.

### 2.1 Ideentag

Vor über einem Jahr am 27. April 2014 war der Ideen-Tag für das Gemeinschaftshaus, an dem viele Anregungen und Ideen eingebracht wurden. Diese wurden per Protokoll vor den Sommerferien 2014 verteilt.

### 2.2 Bauteam

Das Bauteam hat für die Erstellung des Konzeptes nachfolgende Punkte betrachtet und bewegt. Viele dieser Punkte wurden in den gemeinsamen monatlichen Sitzungen des Konzeptteam diskutiert und festgelegt.

- Hausbesichtigungen um Ideen und Wissenswertes von anderen Häusern zu erhalten
- Bedarfsermittlung von Räumlichkeiten
- Erstellung eines Raumbuches
- Erstellung einer Grundrissvariante auf zwei Ebenen mit einer Ansicht
- Abstimmungen mit der Stadt Wildberg über die Bebaubarkeit der beiden Grundstücke. Betrachtung des neuen Kinderspielplatz und der umliegende Grundstücke
- Erstellung einer Kostenschätzung

### 2.3 Finanzteam

Das Finanzteam hatte sich im Besonderen der Finanzierung des neuen Gebäudes angenommen. Im Voraus wurden Überlegungen angestellt, ohne die Basis einer Kostenschätzung. Es wurden Ideen entwickelt wie um Spenden geworben werden kann und welche Zuschussmöglichkeiten sich bieten. Parallel zum Finanzteam haben einige Personen des Konzeptteam sich beim EU-Förderprogramm Leader aktiv eingebracht. Es wurde ein Finanzierungsplan erarbeitet.

### 2.4 Betrieb Häuser und Gelände

Einige Personen haben im Betriebs-Team Überlegungen angestellt, wie ein solch neues Gebäude betrieben und unterhalten werden kann. Im Fokus stand hier auch die Gesamtheit der vom CVJM zu unterhaltenden Häuser und Grundstücke, dem Freizeitgelände Braunjörgen, dem Jungscharheim und dem neuen Gemeinschaftshaus.

### 2.5 Öffentlichkeits-/Gebetsteam

Die Sitzungen des Konzeptteam wurden meistens am Di. mit der Gebetstunde begonnen. Das Öffentlichkeitsteam wird nach einer Entscheidung in der Mitgliederversammlung aktiv werden.



### 3 Chancen und Perspektiven im neuen Gemeinschaftshaus

Unter diesem Punkt werden die verschiedenen Möglichkeiten die ein neues Haus bietet dargestellt. Die dargestellten Ziele und Inhalte sind bisher bewusst nur in Kurzform aufgelistet. Die vielen Einzelpunkte lassen die Vielzahl der Möglichkeiten, die ein neues Gebäude bietet erkennen. Um die Ziele und Inhalte mit Leben zu füllen, bedarf es Menschen die die Räumlichkeiten entdecken und sie nutzen.

Die Bedeutung eines neuen Hauses in zentrale Lage in der Mitte von Sulz sollte dabei aus den verschiedenen Blickwinkeln des Jugendbundes, der Süddeutschen Gemeinschaft, der Sulzer Kirchengemeinde, des CVJM Sulz und auch der bürgerlichen Gemeinde in Sulz betrachtet werden. Zudem sollten dabei auch die weiteren Häuser in Sulz in die Betrachtung mit einbezogen werden.

#### 3.1 Räumlicher Bezug

Stadt Wildberg-Stadtteil Sulz am Eck  
Am Bach 17  
72218 Wildberg-Sulz

Das Gemeinschaftshaus liegt in zentrale Lage der grünen Lunge von Sulz am Eck direkt am Agenbach. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe von Kindergarten, Gemeindehalle, Grundschule und ist direkt angrenzend an den neu errichteten Spielplatz der Kommune Wildberg.

Das Gebäude ist gut über den zentralen Fuß- und Radweg erreichbar, der durch den ganzen Ort am Agenbach entlang führt. Das Objekt ist einseitig mit Fahrzeugen erreichbar. Über den Zufahrtsweg geht es auch zum Schwesternwohnheim der Stadt Wildberg.

#### 3.2 Ziele

##### 3.2.1 Christliche Jugendarbeit - CVJM Arbeit

- In dem Gebäude soll die bisherige aktive CVJM Arbeit auf Grundlage der Pariser Basis weitergeführt werden
- Es sollen innerörtliche missionarische Gruppenangebote und Projekte stattfinden

##### 3.2.2 Bedarfsorientierte und zeitgemäße Neugestaltung einer Begegnungsstätte

- in der Dorfmitte
- offene Begegnungsmöglichkeit für Jugendliche, junge Erwachsene, Familien, Frauen, Männer und Senioren

##### 3.2.3 Schaffung von Räumen für unterschiedliche Zielgruppen und Begegnungsmöglichkeiten

- Zentrale Lage neben Kindergarten, Schule, Rathaus, Gemeindehalle
- Neuer Spielplatz kann zu Begegnungen beitragen
- verkehrsberuhigt bietet Familien optimale Aufenthaltsbedingungen und kurze Wege
- Möglichkeit von privaten Feiern

##### 3.2.4 Neugestaltung eines sanierungsbedürftigen Hauses zur Stärkung der Dorfmitte

- Stärkung der Ortsmitte durch die Schaffung von Räumen der Begegnung im Dorfzentrum
- Innenentwicklung wird vorangetrieben durch den Neubau eines sanierungsbedürftigen Gebäudes in zentraler Ortslage

##### 3.2.5 Gemeinschaftliche Entwicklung von Gebäudeplanung und Nutzungsmöglichkeiten

- Das neue Gemeinschaftshaus soll unter ehrenamtlicher Beteiligung aller Altersgruppen gebaut werden. Unterstützung durch andere Gruppierungen, örtlichen Firmen, Kommune und die Ev. Kirchengemeinde Sulz

- Geplant ist eine vertrauensvolle Zusammenarbeit von kirchlichen, diakonischen und kommunalen Einrichtungen
- Familien mit Kindern – Möglichkeit der Spielplatznutzung, Zugang zum WC des Gemeinschaftshauses
- Möglichkeit von Angeboten für eine Ganztageseschulbetreuung
- Ein Neubau schafft eine Identifikation mit dem neuen Haus. Mögliche Einstiegschance für Personen, die bisher keinen Zugang zur christlichen Gemeinschaft in Sulz haben

### **3.2.6 Begegnungsstätte der Generationen**

- Generationsübergreifende Begegnungsstätte mit direkter Anbindung an den kommunalen Spielplatz, an der unterschiedlichen Generation aneinander wahrnehmen, ein Stück Freizeit, ein Stück Leben miteinander teilen können
- Generationenübergreifend mit Einbeziehung des Spielplatzes Jung trifft Alt
- Gemütlicher Treffpunkt über das vereinsinterne Leben hinaus
- Männertreffpunkt

### **3.2.7 Förderung und Ausbau ehrenamtliches Engagement**

- Generationsübergreifende Nutzung des Gebäudes unter Beteiligung ehrenamtlicher Mitarbeiter

### **3.2.8 Non Profit**

- Es ist geplant das Gebäude in allen Bereichen als Non Profit zu führen
- Entsprechende Einnahmen durch Nutzungen sollen zur Deckung der Betriebskosten des Gebäude dienen

### **3.2.9 Offenes Benutzungskonzept**

- Ein offenes Benutzungskonzept soll die Belegung des Gemeinschaftshauses für viele Interessengruppen unbürokratisch ermöglichen.
- Das Gebäude soll von vielen Menschen in Sulz gebucht und genutzt werden können.
- Dieses Konzept soll abgestimmt für alle 3 Gebäudeteile erarbeitet werden. Für den geplanten Jugendbereich im DG, den Begegnungsbereich im EG (sowie den zurückgestellten vorgelagerten Multifunktionsraum mit WC).

## **3.3 Inhalte:**

### **3.3.1 Ausbau der offenen Jugendarbeit**

### **3.3.2 Café am Bach in Kombination mit dem Spielplatz**

- Terrassennutzung im Sommer

### **3.3.3 Vereinsübergreifende pädagogische Schulung für ehrenamtliche Mitarbeiter**

### **3.3.4 Proberaum für Musikgruppen**

### **3.3.5 Möglichkeit Hausaufgabenbetreuung**

### **3.3.6 Treffpunkt Mädchengruppe Alter von 7-17 Jahren**

- Spezifische Angebote für Mädchen

### **3.3.7 Multifunktionale Räume mit Medienausstattung**

### **3.3.8 Spezifische Gruppenangebote der christlichen Jugendarbeit (koedukative Arbeit)**

- Jugendhauskreise im Gemeinschaftshaus
- Bistro im Jugendbereich

### **3.3.9 Nutzung der Räumlichkeiten für private Feste**

- Die Ausstattung des Gebäudes wird auch für das Feiern von privaten Festlichkeiten vorbereitet, dazu wird eine Aufwärmküche voll ausgestattet

### **3.3.10 Schulung für Interessierte**

- Computerschulung
- Umgang mit neuen Medien für jedermann
- Vorbereitungen der technischen Voraussetzung in verschiedenen Räumen

### **3.3.11 Diakonischer Bereich**

- Angebote zur Hilfe von Menschen
- Plattform: Reparaturservice
- Mögliches Angebot einer Demenzgruppe in Zusammenarbeit mit der Diakoniestation Wildberg
- Offener Seniorentreff, Gehwägelestreff – am Bach entlang- in der Talsohle

### **3.3.12 Besprechungszimmer**

- für verschiedenen Gruppen und Kreise, die heute im privaten Bereich stattfinden

## 4 Ergänzungen der Häuser

### 4.1 Christliche Gruppierungen in Sulz

In Sulz sind die 4 christlichen Gruppierungen eng miteinander verbunden. Die Ev. Kirchengemeinde, die Süddeutsche Gemeinschaft, der Jugendbund und der CVJM Sulz am Eck e.V.  
Das evangelische Jugendwerk in Württemberg arbeitet selbständig im Auftrag der Ev. Landeskirche in Württemberg. Das Konzept selbstständig im Auftrag zu agieren, stellt vielerorts und so auch in Sulz, eine ideale Rahmenbedingung dar. Durch eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen den Gruppierungen wird die christliche Gemeinschaft unter guten Voraussetzungen gestaltet. Momentan kann der CVJM Sulz für seine Arbeit die Räumlichkeiten des Ev. Gemeindehaus nutzen, genauso wie das Freizeitgelände Braunjörgen den Veranstaltungen der Kirchengemeinde zur Verfügung steht.

Das neue Gemeinschaftshaus kann als Gebäude in dieser Betrachtungsweise eine bereichernde Ergänzung darstellen.

### 4.2 Ergänzungen

Für die Neukonzeption des Gemeinschaftshauses wurden die Häuser der christlichen Gruppierungen auf Ergänzungen analysiert. Dadurch wird es möglich den Zuschnitt der Räumlichkeiten gezielt so zu gestalten, dass ergänzende Räumlichkeiten geschaffen werden die bisher so nicht zur Verfügung stehen.

#### 4.2.1 Räumlichkeiten Jugendbereich

Es ist geplant im Obergeschoss einen großzügigen Jugendbereich einzurichten. Dieser Jugendbereich soll über einen eigenen Zugang verfügen der auch bei einer Parallelveranstaltung im EG eigenständig zu erreichen ist. Durch die abgeschlossene Lage im Obergeschoss des Gebäudes und keinen Bewohnern im Gebäude, ist der Jugendbereich nahezu rund um die Uhr nutzbar.

Die Einrichtung des Jugendbereiches wird mit multifunktionaler Technik ausgestattet, die den Bedürfnissen der heutigen Jugendlichen entsprechen. Der Ausbau und Betrieb des Jugendbereiches sollte von der jeweiligen Jugendgeneration eigenständig gestaltet und selbstständig verantwortet werden.

Dieser Jugendbereich sollte u.a. beinhalten:

#### **Bauliche Themen:**

- Theke mit entsprechender Kücheneinrichtungen, wie Spüle, Kurzzeit-Spülmaschine, Kühlschrank, großer Gefrierschrank für Tiefkühlpizzas und Crashed-Eis, Mikrowelle, Herd, Backofen, etc.
- Barhocker an der Theke
- gemütliche Sitzgelegenheiten (Sofas) und kleine Tische mit Stühle
- weiträumiger Bereich für z.B. Billard, Dart, Tischkicker und Airhockey, etc.
- Beleuchtung für unterschiedliche Lichtsequenzen
- Verdunkelungsmöglichkeiten und Lärmschutzmaßnahmen
- WC Bereich mit Duschen
- direkter und behindertengerechter Zugang in das DG der auch als Terrasse zu nutzen ist
- flexible Trennwände zur Vergrößerung des Jugendbereich bei Veranstaltungen und Festen

#### **Inhaltliche Themen:**

- Regale für Bibeln, Bibellesepläne und Liederbücher
- Auswahl von Büchern die aktuelle Jugendthemen ansprechen
- Jugendzeitschriften, die monatlich aktualisiert werden

- Auswahl von Filmen die von den Jugendlichen beschafft werden
- eine gute Musikanlage auch zum Anschluss der Handys über AUX/Bluetooth
- fest eingebauter Beamer mit Leinwand oder Großbildfernseher
- Auswahl von Spielen wie z.B. Poker, Skat, Mensch ärgere dich nicht, Risiko, etc.
- Internetzugang, Konsole mit mehreren Spielerplätzen (z.B. Playstation)
- Pay-TV (SKY) für Sportübertragungen und evtl. Filme (rechtliche Klärung notwendig)

#### 4.2.2 Begegnungsbereich und Saal

Im Gebäude soll wieder ein Saal eingebaut werden der ungefähr die heutige Größe des Saales im Gemeinschaftshaus besitzt. Der Saal erhält keine Bühne, da für größere Veranstaltungen das Gemeindehaus mit Bühne zur Verfügung steht.

Angrenzend zum Saal soll im Gebäude ein Begegnungsbereich entstehen. Dieser Begegnungsbereich soll den offenen Charakter des Hauses unterstreichen und dementsprechend gemütlich eingerichtet sein. Viele der stattfindenden Angebote können durch diesen gemütlichen Begegnungsbereich in einer geselligen Wohlfühl-Atmosphäre stattfinden. Weiterhin können neue Angebote entstehen, die ausschließlich den Begegnungsbereich nutzen werden. Dies könnte z.B. sein:

- Sitzenbleiben nach den Veranstaltungen im Saal, wie z.B. CV-Total, Posaunenchorprobe oder Gebetsstunde
- Café am Bach
- Männertreff, Sportübertragungen
- Wägelestreffe die entlang am Bach im Gemeinschaftshaus enden
- Offene Terrasse für die Begleiter und Betreuer der Spielplatznutzung
- .....

#### 4.2.3 Offenes Haus

Die Nutzung und der Zugang zum Gebäude sollen sehr flexibel, unbürokratisch und offen gestaltet werden. Dadurch kann die Akzeptanz des Gebäudes für viele unterschiedliche Gruppierungen erhöht werden. Der Ansatz ein offenes Haus zu haben setzt aber auch eine große Selbstverantwortung und Eigendisziplin voraus. Es wird beabsichtigt in weiten Bereichen des Hauses nur eine Schließung einzubauen.

Das Haus befindet sich in zentraler Lage des Ortes Sulz. Dies könnte auch die Nutzung von unterschiedlichen Personengruppen der Sulzer Bevölkerung unterstützen.

### 4.3 Entlastung Räumlichkeiten

Momentan finden alle Veranstaltungen in den zur Verfügung stehenden Häusern statt. Eine Eingliederung aller Veranstaltungen in das Gemeindehaus würde jedoch enorme Anpassungen, Abstimmungen und evtl. auch Reibungsflächen mit sich bringen. Ein Flexibilitätsfreiraum von einzelnen Räumen in den Stoßzeiten wäre nicht mehr vorhanden.

In den dargestellten Folien der Auslastungsszenarien (Anhang) ist ersichtlich, dass eine Verlagerung der heutigen Nutzungen des Gemeinschaftshauses und des Jungscharheim nicht noch zusätzlich im Gemeindehaus untergebracht werden können. Als Beispiele sind nachfolgend einige Zeitpunkte ausgewählt, bei denen es zu deutlichen Überschneidungen kommen würde. Dies betrifft sowohl den Saal des Gemeindehauses sowie auch die Gruppenräume.

- So. ab 20:00 Uhr kleiner Saal Jugendbund und CVJM Bibelabend
- Di. ab 20:00 Uhr großer Saal Chorgemeinschaft und CV-Total

- Mi. Jugendräume Jugendkreis, Treffpunkt und Jungenschaft
- Do. ab 20:00 Uhr großer Saal Posaunenchorprobe und Frauenabend
- So. ab 18:00 Uhr Bistro 2 Jugendhauskreise

Die bestehenden Angebote und Veranstaltungen können größtenteils weiterhin in den bisherigen Häusern stattfinden. Für Termine und Veranstaltungen für die das neue Gemeinschaftshaus besser geeignet wäre, kann eine Verlagerung in Betracht gezogen werden.

## 5 Bedeutung des Gemeinschaftshaus für den CVJM Sulz

Viele Vereine in Sulz am Eck haben Ihr Vereinsheim. Sei dies das Sportheim des SV Sulz am Eck, das Falkennest des MSC oder auch das Schützenhaus des Schützenvereines.

Der CVJM Sulz hat das Freizeitgelände Braunjörgen. Weiterhin kann der CVJM Sulz die Räumlichkeiten der Ev. Kirchengemeinde in abgestimmter Form für die eigenen Veranstaltungen nutzen. Durch das Freizeitgelände Braunjörgen ist in den Sommermonaten eine Begegnungsmöglichkeit gegeben. Das Freizeitgelände ist aber in den Wintermonaten nicht oder nur teilweise nutzbar.

### 5.1 Neue Chancen für den CVJM

Eine Stärke der weltweiten CVJM Arbeit und auch der Sulzer CVJM Arbeit ist geprägt im Vertrauen auf Gottes Segen Neues zu wagen. So kann rückblickend für den Sulzer CVJM der Bau des Freizeitgeländes Braunjörgen als ein gutes Beispiel betrachtet werden. Zu Beginn eines solchen Wagnis kann von Chancen und Möglichkeiten geträumt werden, aber es stehen natürlich Fragen und Risiken im Raum, die im Voraus analysiert, aber nicht abschließend beantwortet werden können. Die Risiken des Projektes Gemeinschaftshaus werden später separat betrachtet.

Welche Ziele und Inhalte das neue Gemeinschaftshaus mit sich bringt, ist bereits vorne in diesem Konzept beschrieben. Welche Chancen sich für den Sulzer CVJM auftun können sind nachfolgend benannt.

#### 5.1.1 Unterstützung der aktiven CVJM Arbeit

Die Kernzielgruppe der CVJM Arbeit ist die Jugendarbeit. Darüber hinaus gibt es aber noch eine Fülle von Aktivitäten für die ein neues Gemeinschaftshaus unterstützend benötigt wird.

#### 5.1.2 Möglichkeit der Neukonzeption der Angebote

Vor dem Hintergrund der Wohlfühleinrichtungen, bestehen große Chancen, dass die neu entstehenden Räumlichkeiten gezielt für neue Gruppen eingesetzt werden können. Damit kann jedes Angebot noch gezielter in dafür noch geeigneteren Räumlichkeiten stattfinden.

#### 5.1.3 Heimat für alle bisherigen Gruppen

Inzwischen wurden einige Gruppen in private Räume verlagert, da es keinen Raum mehr für diesen Veranstaltungstyp gibt. Die Nutzung von privaten Räumlichkeiten ist von Grund auf eine sehr gute Sache, da hier die persönlichen Beziehungen sehr gut wachsen können. Wünschenswert ist es aber, dass Gruppen und Kreise sich ihren eigenen Raum auch so einrichten können, wie es für diese Gruppierung passend ist.



## 5.2 CVJM Haus

Die Erneuerung des Gemeinschaftshauses verschafft dem CVJM ein Vereinsheim das ganzjährig genutzt werden kann. Das geplante Gemeinschaftshaus schafft Rahmenbedingungen und Räumlichkeiten, die es dem CVJM Sulz ermöglicht auch zukünftig dem CVJM Auftrag nachzukommen.

- Stärkung der Identifikation mit dem Verein
- Einfaches Zusammentreffen
- Leben und Heimat im Gemeinschaftshaus

## 5.3 Bürobereich/Archiv

In diesem Bereich lässt sich ggf. Technik vorhalten, die für die tägliche CVJM Arbeit benötigt wird und bei den wenigsten Mitarbeitern privat zur Verfügung steht. Z.B.:

- ein Multifunktionsgerät Drucker/Scanner/Kopierer, A3 Farbe duplex
- Kopierpapier, Folien, Falt- und Schneidegerät
- Farbige Papiere in verschiedenen Größen und Formen
- Ein Rechner mit entsprechender Software für die Aufbereitung der benötigten Drucksachen

In einem Bürobereich/Archiv könnten die vielseitigen Unterlagen der CVJM Arbeit unterbracht werden. Damit sind die Dokumente nicht nur bei den Verantwortlichen persönlich vorhanden, sondern auch den jeweiligen Verantwortlichen in Zukunft zugänglich. Somit wird eine zentrale Ablage der Vereinsunterlagen ermöglicht.

Inhaltliche Sammlungen aus der Vereinsgeschichte können hier zentral zugänglich gemacht werden

- Material für Gruppenstunden
- Schriftenreihen wie z.B.: Der Steigbügel
- Andachtsreihen

## 5.4 Lagerbereich im EG

Die Lagerbereiche die dem CVJM zur Verfügung stehen sind begrenzt. In den Besichtigungen ähnlicher Häuser durch das Konzeptteam wurde sehr oft geäußert, dass die Lagerbereiche zu klein bedacht, geplant und auch unterschätzt wurden. Daher ist geplant im Erdgeschoss des neuen Gemeinschaftshauses auch einen großzügigen Lagerbereich zu integrieren.

Der Lagerbereich wird vorbereitet für:

- Gartenmöbel sowie Gartengeräte wie Rasenmäher, Hacken, Schaufeln, etc.
- Werkbank mit Werkzeug zur Unterhaltung des Gebäudes
- Zusätzliche Tische und Stühle des Saals und Begegnungsbereichs
- Lagerung von Reinigungsmaterialien
- Sonstige Lagermaterialien

Der ursprünglich geplante Lagerbereich (siehe 7.5.3) wurde bei der Reduzierung der Erweiterungsmöglichkeit deutlich verkleinert und jetzt im vorliegenden Konzept im Bereich des Nebeneingangs zur Küche dargestellt. Evtl. lassen sich bei der Entwurfsplanung noch weitere Lagerbereiche an verschiedenen anderen Stellen einplanen. Z.B. im Haustechnikraum.

## 6 Vorentwurfspläne Grundrisse

Für die jetzt dargestellten Vorentwurfspläne wurden viele Entwürfe gezeichnet, diskutiert und wieder verworfen bzw. angepasst. Der jetzt abgebildete Vorentwurf vereint alle Hauptanforderungen. Das Grundstück bringt einige Vorteile mit sich, aber auch schwierige Themen wie die schmale einseitige Anfahrt oder die Hanglage galt es zu berücksichtigen. Die Vorentwurfspläne sollen den möglichen Rahmen aufzeigen und dienen als Grundlage für den Info-Tag und die Mitgliederentscheidung. Bei einer Entscheidung für den Neubau des Gemeinschaftshauses werden die Pläne von einem Architekten überarbeitet.

Im Erdgeschoss war in den ersten Entwürfen ein Nebennutzungsbereich geplant. Nach Gesprächen im Ausschuss und im Konzeptteam wurden diese Räumlichkeiten eingespart. Zur Vollständigkeit sind diese Räume weiterhin aufgeführt, da diese ggf. eine Erweiterungsvariante darstellen könnten. Das dort geplante Behinderten WC wurde in den Hauptnutzungsbereich verlagert. Die bisher dort geplanten Nutzungen sind in den verbleibenden Räumlichkeiten darzustellen.

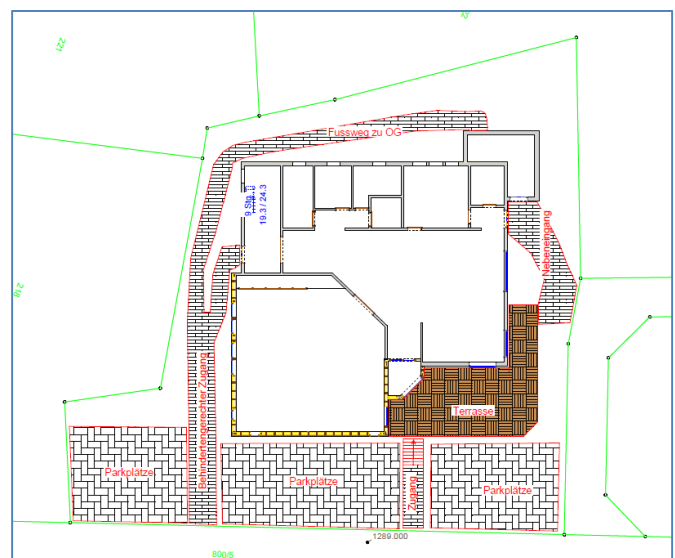
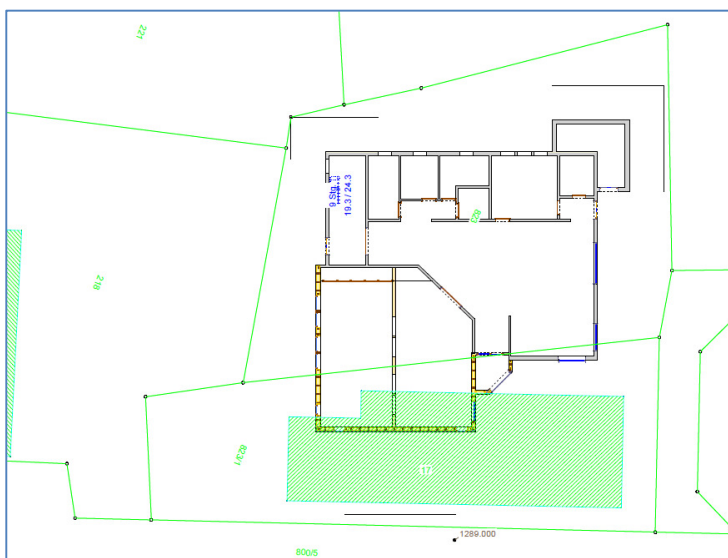
In dem Vorentwurf sind somit noch 2 Nutzungsbereiche enthalten die jeweils getrennt in sich abgeschlossene Einheiten bilden. Jede Nutzungseinheit hat ihre eigene Zugänglichkeit. Bei Bedarf können trotzdem die 2 Nutzungseinheiten gut gemeinsam über das Treppenhaus genutzt werden.

- **1. Hauptnutzungseinheit im EG**
  - Saal, Begegnungsbereich mit Aufwärmküche und Sanitärtrakt
- **2. Nutzungseinheit im DG**
  - Jugendbereich
- **3. Nebennutzungseinheit im EG (reduzierte Erweiterungsmöglichkeit)**
  - Multifunktionseller Raum, Werkstatt/Lagerbereich und Flur

### 6.1 Lageplan

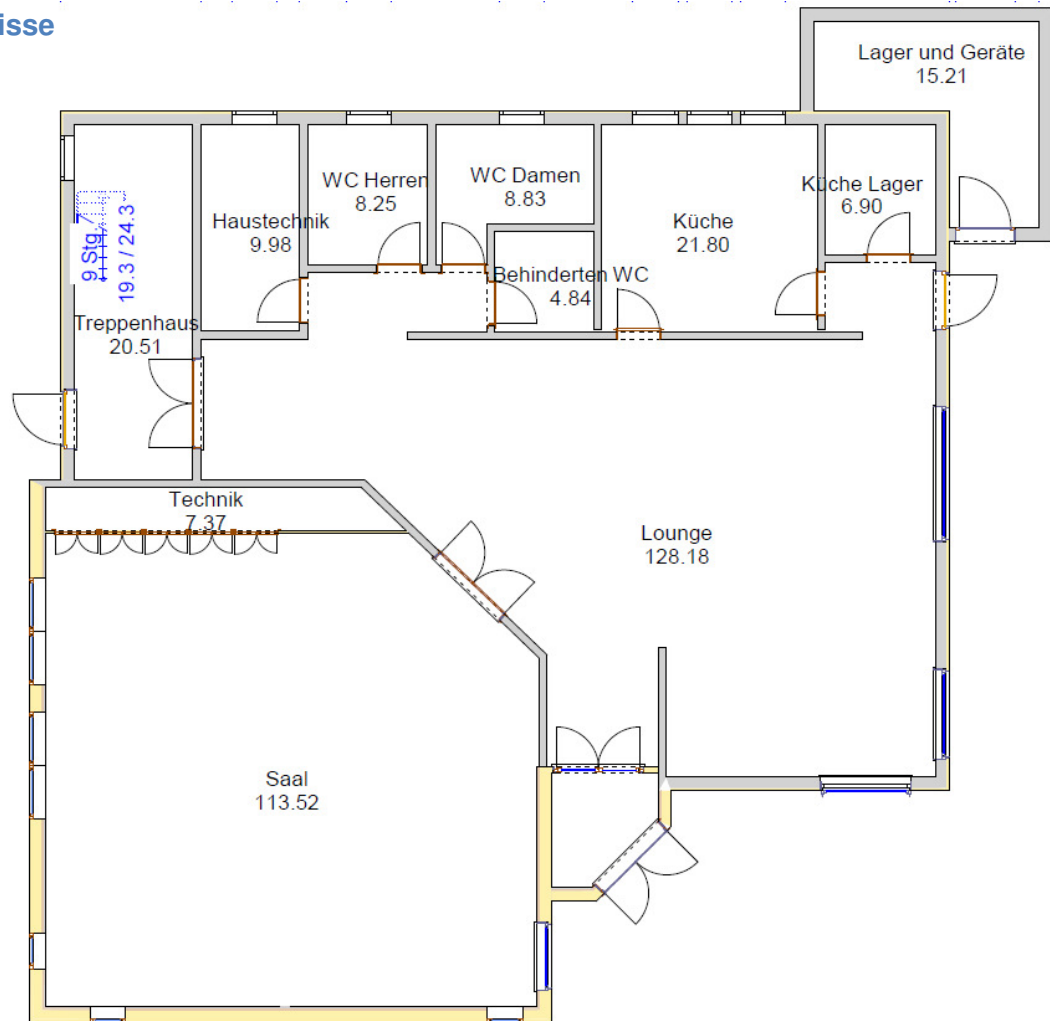
Neues Gemeinschaftshaus mit aktuellem Bestand (grün)

mit Parkplätze und Wege

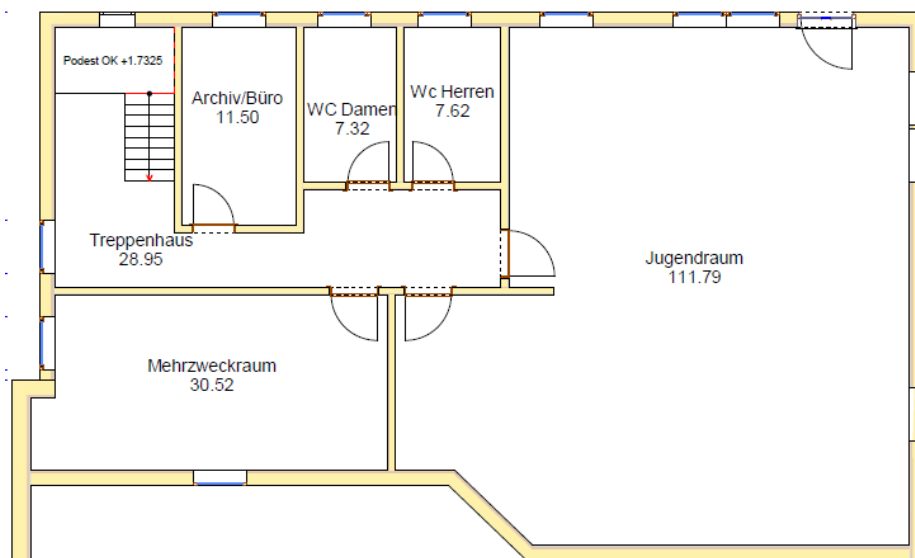


## 6.2 Grundrisse

Erdgeschoss:



Dachgeschoss:



### 6.3 Projektion in aktueller Umgebung

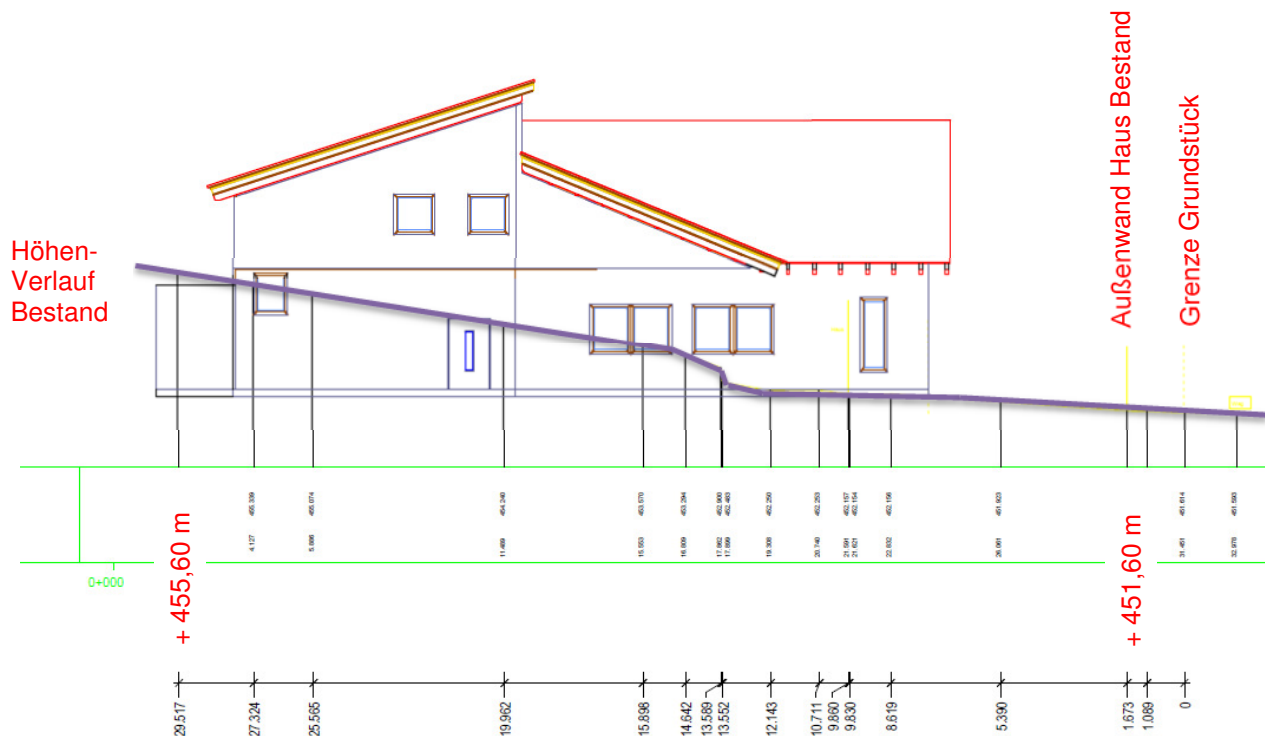
Sicht von der der Straße Am Tierstein



Sicht vom Weg entlang des Bach



### 6.4 Schnitt (Gebäude Ansicht Ost)



## 7 Raumbuch und Nutzungsmöglichkeiten

Nachfolgend sind die einzelnen Räume mit den Nutzungsmöglichkeiten in Kurzform beschrieben.

### 7.1 Übersicht aller Räume

Gemeinschaftshaus	Etage	Nutzung	Grundfläche m²	Personenanzahl
<b>Gesamtdaten (ohne Außenanlagen und reduzierte Erweiterung)</b>			<b>543,09</b>	<b>190</b>
<b>Erdgeschoss</b>			<b>345,39</b>	<b>135</b>
Großer Saal	EG	Veranstaltungen, Feste	113,52	70
Lounge und Flur	EG	Begegnungsbereich, Theke, Garderobe, Flur	128,18	25
Nischen Technik/Tische	EG	Medientechnik/Tische/Stühle/Faltwand	7,37	
Küche	EG	Küche	21,80	
Lager Küche	EG	Lager für Küche und Begegnungsbereich	6,90	
WC Damen	EG	WC	8,83	
WC Herren	EG	WC	8,25	
WC Behinderten	EG	WC	4,84	
Haustechnik	EG	Elektro, Heizung, Wasser	9,98	
Treppenhaus	EG	innenliegende Verbindung der Nutzungseinheiten	20,51	
Lager und Geräte	EG	innenliegende Verbindung der Nutzungseinheiten	15,21	
<b>Erdgeschoss (reduzierte Erweiterung)</b>			<b>86,45</b>	<b>20</b>
Flur	EG	Flur Nebeneingang	17,45	
Multifunktionaler Raum	EG	z.B. Sport, Musikraum, Kinderbetreuung	44,67	20
Werkstatt/Lager	EG	Werkzeug, Gartengeräte, Lager	24,33	
<b>Dachgeschoss</b>			<b>197,70</b>	<b>55</b>
Jugendbereich	DG	Bereich ausgebaut für Jugendliche	111,79	40
Mehrzweckraum	DG	Besprechung/Andacht/Gruppen	30,52	15
Dachterasse, barrierefreier Außeneingang	DG	Außenzugang		
Büro/Archiv	DG	Büro/Archiv	11,50	
WC Damen mit Dusche	DG	WC	7,32	
WC Herren mit Dusche	DG	WC	7,62	
Flur	DG	innenliegend	10,95	
Treppenhaus	DG	innenliegende Verbindung ins EG, Fluchtweg	18,00	
<b>Außenanlagen</b>			<b>780,00</b>	
Gehwege/Treppen	EG		60,00	
Terrasse	EG		70,00	
Parkplatz	EG		250,00	11
Wiese/Böschungen	EG		400,00	

### 7.2 Erdgeschoss (Hauptnutzungsbereich)

Die Räume Saal, Begegnungsbereich, Küche mit einem kleiner Lager, Sanitärtrakt und dem Haustechnikraum bilden den Hauptnutzungsbereich des neuen Gemeinschaftshauses. Dieser Bereich kann eigenständig genutzt werden und erhält eine Zugangstür zum Treppenhaus.

#### 7.2.1 Saal

Der Saal ist um ca. 15 m² größer als der heutige Saal im Gemeinschaftshaus. Er ist in seiner Bauform quadratischer geplant. Vom Saal könnte ein direkter Ausgang zur Terrasse gebaut werden. Im Saal sollen Nischen für die Medientechnik, Tische, Faltwand und Geräte integriert werden ähnlich wie sich dies im Gemeindehaus bewährt hat. Der Zugang zum Begegnungsbereich soll mit einer öffenbaren Faltwand ausgeführt werden. Der Saal wird mit Medientechnik ausgestattet, damit auch Übertragungen in andere Räume erfolgen können.

#### 7.2.2 Begegnungsbereich (Lounge, ...)

Der Begegnungsbereich soll das Zentrum des Gebäudes im EG bilden. Dieser Bereich soll in einer einladenden Atmosphäre gestaltet werden. Neben gestalterischen Elementen und einer effektvollen

Beleuchtung soll dies auch durch Maßnahmen für eine gute Raumakustik erreicht werden. Im Begegnungsbereich wird eine Theke eingebaut, die mit wichtigen Geräten wie Getränke-Kühlschrank, Kaffeeautomat, etc. ausgestattet werden soll. Im Bereich soll es bequeme Sitzmöglichkeiten geben. Der Haupteingang in das Gebäude führt direkt in den Begegnungsbereich. Durch eine Schiebetür soll die Terrasse zum Begegnungsbereich integriert werden können.

#### **7.2.3 Küche und Lager**

Die Küche soll als Aufwärmküche ausgestattet werden. Der Zugang in die Küche kann direkt durch einen Nebeneingang erfolgen, der zugleich auch der zweite Fluchtweg aus dem Begegnungsbereich darstellt. Die Einrichtungen in der Küche sollen zweckmäßig ausgestattet werden. Neben der Küche wird ein kleiner Lagerraum platziert, der auch für den Begegnungsbereich genutzt werden kann.

#### **7.2.4 WC Damen**

Das Damen-WC soll 3 Toiletten und 2 Handwaschbecken erhalten

#### **7.2.5 WC Herren**

Das Herren-WC soll 2 Toiletten, 2 Urinale und 2 Handwaschbecken erhalten

#### **7.2.6 WC Behinderten**

Das Behinderten-WC soll nach den gesetzlichen Forderungen in Größe und Ausstattung gebaut werden. Darin wird ein Klapp-Wickeltisch und ein Heizstrahler vorgesehen.

#### **7.2.7 Haustechnik**

Der Haustechnikraum wird zentral im Gebäude neben dem Sanitärtrakt und der Küche platziert. Auch die Sanitärräume und der Bistrotischenbereich des DG sind räumlich direkt über dem Haustechnikraum angeordnet. Dadurch werden kurze Versorgungsleitungen möglich. In dem Haustechnikraum wird die gesamte Haustechnik untergebracht. Elektro, Heizung und Sanitär. Eine Lüftungsanlage wird nicht vorgesehen.

#### **7.2.8 Treppenhaus**

Durch das innenliegende Treppenhaus sind alle 2 Nutzungsbereiche des Gemeinschaftshauses miteinander verbunden. Das Treppenhaus wird als gut begehbare Podesttreppe ausgeführt. Ein barrierefreier Zugang zum Dachgeschoss wird über einen Außenzugang im DG realisiert.

#### **7.2.9 Lager und Geräte**

In dem von außen zugänglichem Raum sollen die Gartenmöbel, Werkzeug, usw. gelagert werden.

### **7.3 Dachgeschoss (2. Nutzungseinheit)**

Im Dachgeschoss wird die 2. Nutzungseinheit des Gemeinschaftshauses untergebracht. Zusätzlich sind noch ein Büro/Archiv und ein Sitzungszimmer vorgelagert angesiedelt.

#### **7.3.1 Jugendbereich**

Der multifunktionale Jugendbereich wurde bereits unter „Ergänzungen (4.2.1)“ umfassend beschrieben. Bei Bedarf könnte mittels einer Abtrennung ein weiterer Raum in diesem Bereich dargestellt werden.

#### **7.3.2 Mehrzweckraum**

Der Mehrzweckraum soll als Sitzungszimmer bis ca. 15 Personen geeignet sein. Im Sitzungszimmer wird mediale Technik vorgesehen. Die Räumlichkeit könnte auch meditative Elemente erhalten damit er auch als Andachtsraum nutzbar ist. Weiterhin kann der Mehrzweckraum auch für die Kleinkindbetreuung bei Veranstaltungen im Hauptnutzungsbereich dienen.

#### **7.3.3 Büro/Archiv**

Das Büro/Archiv ist unter „Bedeutung des Gemeinschaftshauses für den CVJM Sulz (5.3)“ beschrieben.



#### **7.3.4 Außenzugang zum DG**

Über einen Außenzugang soll das DG behindertengerecht erschlossen werden. Dazu wird ein Weg im Außenbereich angelegt. Bei diesem Zugang kann auch eine kleine Terrasse im DG dargestellt werden.

#### **7.3.5 Flur**

Wenn es aus brandschutztechnischen Gründen notwendig wird, erhält der Flur zum Treppenhaus einen Abschluss.

#### **7.3.6 WC Damen mit Dusche**

Das Damen-WC soll 1 Toiletten, 1 Handwaschbecken und 1 Dusche erhalten.

#### **7.3.7 WC Herren**

Das Herren-WC soll 1 Toilette, 1 Urinal, 1 Handwaschbecken und 1 Dusche erhalten.

### **7.4 Außenanlagen**

#### **7.4.1 Terrasse**

Die Terrasse ist vom Saal und dem Begegnungsbereich aus durch Türen erreichbar. Von der Terrasse aus ist der Spielplatz gut einsehbar. Evtl. soll die Terrasse teilweise überdacht werden.

#### **7.4.2 Gehwege/Treppen**

Um das Haus herum sollen Wege angelegt werden, damit vor allem das DG barrierefrei zu erreichen ist. Vor dem Haupteingang werden Treppenstufen angelegt. Auch hier ist ein barrierefreier Zugang geplant.

#### **7.4.3 Parkplatz**

Auf dem Baugrund können ca. 11 Parkplätze dargestellt werden. Da die Zufahrtsstraße nur ca. 4 m breit ist, muss vor den Parkplätzen noch ein Streifen von ca. 1 m Breite freigehalten werden. Die Parkplätze sollen mit einer Tiefe von mindestens 6 m gebaut werden. Moped- und Fahrradstellplätze sind vorzusehen.

#### **7.4.4 Grünanlagen/Böschungen**

Die Böschungen und steileren Bereiche sollen pflegeleicht bepflanzt werden. In den flacheren Bereichen soll mit Rasen begrünt werden.

### **7.5 Erdgeschoss Nebennutzung (reduzierte Erweiterungsmöglichkeit)**

Die nachfolgenden Räumlichkeiten sind nicht mehr Umfang der jetzigen Planung. Die Räumlichkeiten könnten ggf. eine Erweiterung darstellen. Bautechnisch soll dies bereits vorbereitet werden.

#### **Bisherige Planung:**

Der Nebennutzungsbereich ist durch einen eigenen Nebeneingang zu erreichen. In diesem Bereich ist ein Multifunktionsraum vorhanden und ein Behinderten WC untergebracht (ggf. geeignet für die Außennutzung). Die Werkstatt/Lagerraum befindet sich ebenfalls in diesem Bereich.

#### **7.5.1 Multifunktionaler-Raum**

Der multifunktionale Raum kann für verschiedene Funktionen benutzt werden. Beim Ideen-Tag wurden Vorschläge gemacht die in diesem Raum möglich sind. Der Raum ist als Sportraum, Musikraum, Raum für Bastelzwecke oder Nutzung durch die Ganztageschule und viele andere Nutzungen denkbar.

#### **7.5.2 Nebenzugang/Flur**

Durch den Nebeneingang kann der Nebennutzungsbereich eigenständig erreicht werden.

#### **7.5.3 Werkstatt/Lager**

Beschreibung siehe Punkt 5.4.

## 8 Vergleich Ideen-Tag mit dem erarbeiteten Konzept

Nachfolgend sind viele Gedanken des Ideen-Tag mit dem erarbeiteten Konzept gegenübergestellt.

Themen aus dem Ideen-Tag	Im Konzept berücksichtigt	ja	nein
<b>Bauliche Themen - Räume</b>			
Behindertengerechter Bau, ebenerdiger Eingang, Behinderten- u. altengerechter Bau der Sanitären Anlagen	vorgesehen für EG und DG		
Großer Raum, ähnlich Gemeindehaus, evtl. unterteilbar	Der Saal ist kleiner als im Gemeindehaus und nur teilweise offenbar zur Lounge		
Ein großer Saal wird benötigt.	Saal ist geplant		
Großer Saal, abteilbar in drei kleinere Räume. (Sollte sich unterscheiden von Gemeindehaus)	Die Kombination eines Saal und der Lounge ist so im Gemeindehaus nicht gegeben		
Kleinerer, gemütlicher Raum mit Sesseln für Kaffeetrinken und ggf. TV	Die Lounge ist größer geplant, aber soll gemütlich eingerichtet werden		
Foyer mit gemütlicher Sitzecke	Lounge ist geplant		
Raum für Begegnung, Gespräche, Kommunikation	Lounge Bereich, Jugendbereich		
Es werden mindestens drei Räume benötigt: Großer Raum, kleiner Raum, kleinerer Raum als Stuhllager	Saal, Lounge ist geplant. Stuhllager ist im Wandschrank geplant		
wichtig ist zweigeteilte Betrachtung: Raum für Jung und Alt	Ist im Konzept im EG und DG berücksichtigt		
Zweigeschossig, Dachterrasse, externer Zugang zu Jugendraum	Der Jugendbereich wurde im DG mit einem externen barrierefreien Zugang dargestellt		
Zweistöckig: Jugendraum im Keller (Lärmschutz)	Der Jugendbereich wurde im DG mit einem externen barrierefreien Zugang dargestellt		
Ort der Stille	Im Mehrzweckraum wird dies dargestellt		
Ecke im Haus einrichten, die den ursprünglichen und eigentlichen Geist des Hauses zeigt	Soll an verschiedenen Stellen verwirklicht werden. Z.B. auch im Mehrzweckraum		
Jugendraum: Tischkicker, Billard	Jugendbereich im DG		
Raum für Jugendliche, Küche vergrößern, behindertengerechte Bauweise.	Wurde berücksichtigt		
Küche gut ausgestattet: Geeignet für private Familienfeiern	Wird bei der Beschaffung berücksichtigt		
Separate Kochnische im 2. Stock	Ist im Jugendbereich im DG berücksichtigt		
Guter Schallschutz EG – DG	Wird bei der Beschaffung berücksichtigt		
Musikraum, Proberaum Musikteam, VTH	Nach der Reduzierung ist dafür kein eigener Raum mehr vorhanden, Nutzung des Jugendbereich bzw. im Saal		
Sportarbeit: Fitness, Geräte	Nicht berücksichtigt. Kann ggf. mit der Erweiterungsmöglichkeit dargestellt werden		
Lieferzugang für Küche und Technikraum	Neben der Küche dargestellt		
Terrasse, Freisitz (halb überdacht)	Terrasse ja, Teilüberd. Freisitz angedacht		
Terrasse in Spielplatznähe, offene Arbeit	Terrasse wird so berücksichtigt		
Kleiner Raum für Kinderbetreuung (Übertragung von Veranstaltungen: Technisches Equipment)	Kann im Mehrzweckraum DG stattfinden		
Übernachtungsmöglichkeit	Keine eigenen Räume vorgesehen		
Großer Raum für Jungschar (persönliche Ecke mit Pinnwand, Jungscharmateriale)	Nicht berücksichtigt. Kann ggf. mit der Erweiterungsmöglichkeit dargestellt werden		
Keller-/Lageraum, Abstellraum	Kleiner Lageraum ist geplant		
Büroraum: Ordner, Akten	Ist im Büro/Archiv vorgesehen		
Möglichkeit: Bauplatz neben der Kirche kaufen und mit Gemeinschaftshaus tauschen.	Wurde nicht weiterverfolgt		
Parkplatzsituation muss geklärt werden	11 Parkplätze sind auf dem Gelände darstellbar. Anfrage LRA ist in Bearbeitung		
größerer Bau als bisheriges Haus	Das Konzept ist größer als das GSH heute		
Bau nicht überdimensioniert	Das Konzept wurde an die gestellten Anforderungen angepasst		
CVJM hat keinen eigenen Gruppen-/Versammlungsraum	Wird durch die Neukonzeption erfüllt		

Themen aus dem Ideen-Tag	Im Konzept berücksichtigt	ja	nein
<b>Einrichtungen</b>			
Ausstattung der Räume optisch und akustisch ansprechend: gemütlich, Wohlfühl-Charakter	Wird bei der Bauausführung berücksichtigt		
Kindergerechtes Inventar (Kinderstunde)	Wird bei der Beschaffung berücksichtigt		
Wickelmöglichkeiten	Behinderten-WC		
Getränkeautomat, Gefriertruhe	Wird bei der Beschaffung berücksichtigt		
Fernsehraum, Sky, LAN-Parties	Im Jugendbereich berücksichtigt		
Fernsehanschluss, Internet, Beamer, Fußball schauen	Wird für die Lounge vorgesehen		
<b>Betrieb</b>			
Unterhalt des Hauses: Betriebskosten im Auge behalten	Infos aus anderen Häusern. Ca. 5000 €		
Wie ist der Betrieb darstellbar? Der Betrieb muss ehrenamtlich laufen.	Betriebsteam hat Möglichkeiten zusammengetragen.		
Der Betrieb muss ehrenamtlich laufen.	Ist auch der Wunsch des Konzeptteam		
Künftig wird es viele rüstige Senioren geben, die sich einbringen könnten.	Senioren können sich beim Betrieb und bei möglichen Konzepten einbringen		
<b>Kirchengemeinde</b>			
Kinderkirche in der Kirche beginnen lassen, dann gehen die Kinder ins Gemeinschaftshaus	Könnte im Saal stattfinden. Dieses Thema berät die Kinderkirche.		
Wichtig: Es sollte keine Konkurrenz zur Kirchengemeinde entstehen	Bei den Räumlichkeiten wurde auf Ergänzungen g besonderen Wert gelegt		
Einheit Kirchengemeinde – CVJM wahren	Das Haus soll die Zusammenarbeit fördern		
Bedingungen für Neubau: Funktional, nicht zu groß, keine Konkurrenz zur Kirchengemeinde	Funktional ja, aber atmosphärisch wohlfühlend Das Haus soll die Zusammenarbeit fördern		
<b>Nutzungsmöglichkeiten allgemein</b>			
Frage offen, ob das Haus benötigt wird oder nicht	Das Konzeptteam spricht sich für einen Neubau aus		
Das Gebäude muss mit Leben gefüllt sein, sonst lohnt sich die Investition nicht	Der Neubau ermöglicht, dass Leben in das Haus einziehen kann		
Es muss ein sinnvoller Nutzungs-/Anwendungsfall gefunden werden.	Siehe Chancen und Möglichkeiten		
Gebetsstunde sollte weiterhin dort stattfinden	Wird so geplant		
Gemütliches Beisammensein	Lounge Bereich, Jugendbereich		
Gemeinsames Mittagessen nach der Kirche	Könnte im Saal stattfinden		
Es gibt keine Wirtschaft in Sulz. Wo findet heute Kommunikation statt?	Könnte in der Lounge stattfinden		
Raum für Hobbies: z.B. Kartenspielen, Fußball schauen	Könnte in der Lounge stattfinden		
Spielabende	Könnte in der Lounge stattfinden		
Abstimmung mit Schwarzwaldverein, der auch Angebote für Senioren hat	Abstimmung mit den Vereinen wird angestrebt		
zentrale Lage; guter Standort neben dem neuen Spielplatz, Erreichbarkeit von Nicht-CVJMern	Dies stellt eine sehr gute Ausgangslage für das Projekt dar		
Parallelnutzungen müssen möglich sein	Durch die 2 Nutzungseinheiten ist dies möglich		
Wo grenzen wir uns ab?			
Unabhängigkeit gewährleisten			
<b>Nutzungsmöglichkeiten Erwachsene</b>			
Treffpunkt für ältere Frauen & Männer am Nachmittag um Gemeinschaft zu haben, ohne großes Programm	Könnte in der Lounge stattfinden		
Männertreff, Interessensgemeinschaften	Könnte in der Lounge stattfinden		
Treffpunkt für Mütter	Könnte in der Lounge stattfinden		
Treffpunkt sonntagmittags für Alleinstehende	Könnte in der Lounge stattfinden		
Generationenübergreifendes Zusammensein fördern: Jung und Alt	Ideal im Sommerhalbjahr auf dem Braunjörgen. Im Winterhalbjahr im Gemeinschaftshaus möglich		
Offener Raum für einsame Senioren, unter der Woche	Könnte in der Lounge stattfinden		

Themen aus dem Ideen-Tag	Im Konzept berücksichtigt	ja	nein
„Wägelestreff“	Könnte entlang des Bach und anschließend in der Lounge stattfinden		
Offener Raum für einsame Senioren, unter der Woche	Könnte in der Lounge stattfinden		
Zugänglich für Senioren zu Fuß	Barrierefreies Bauen ist geplant		
Vesperkirche	Könnte in der Lounge stattfinden		
Außenstehende ansprechen	Ist ein Wunsch in der Konzeption		
Demenzgruppe in Zusammenarbeit mit Diakonie	Eine Konzeption könnte nach der Fertigstellung besprochen werden.		
<b>Nutzungsmöglichkeiten Kinder/Schüler</b>			
Hausaufgabenbetreuung (Ganztageschule)	Im Jugendbereich oder Lounge möglich		
Schülerbetreuung, Hausaufgabenbetreuung; Mittagessen	Im Saal und der Lounge möglich		
Übernahme von Kindern, wenn Kindergarten geschlossen ist	Klärung notwendig		
Kaffeetrinken für Mütter parallel zur Kinderstunde	Könnte in der Lounge stattfinden		
Kinder sollte man springen lassen können	Ist durch den neuen Spielplatz ideal gegeben		
Für Familien kein eigener Raum mehr notwendig			
<b>Bürgerliche Sulzer Gemeinde</b>			
Konkurrenz zu bestehenden Einrichtungen, Vereine etc. sollte nicht eingegangen werden (Stichwort Kaffeetrinken Bärbele)	Dies muss im Einzelfall abgestimmt werden		
Zusammenarbeit mit örtlichen Vereinen für Schulungen, z.B. Sportpädagogik.	Dies muss im Einzelfall abgestimmt werden		
Sich öffnen für Vereine	Das Haus soll auch offen gestaltet und anmietbar sein.		
Diskussionen in der Kommune: Ortskerne sollen neu belebt werden:	Das neue Gemeinschaftshaus würde ideal in die Ortskernmitte passen		
Wo wäre die Möglichkeit, sich in ein bestehendes Gebäude einzumieten, wenn das Geld, das in Instandhaltung und Bau investiert werden würde, anders eingesetzt wird.	Die Anmietung der „Rose“ wurde betrachtet und wird nicht weiterverfolgt		
Zentrale Lage des Gemeinschaftshauses: Schule, Kirche, Ortskern,...	Dies wäre an den anderen betrachteten Standorten nicht gegeben		
Standort: Könnte dieser an das Jungscharheim verlegt werden.	Das Jungscharheim soll in der heutigen Form erhalten bleiben		
Café am Bach	Dies wäre ein Angebot für alle Sulzer Bürger. Zum Kommen und zum Mitmachen		
Spielplatz und WC: Chance, das Haus zu öffnen.	Wird möglich sein		
WCs könnten auch für Spielplatz-Besucher genutzt werden, wenn das Haus geöffnet ist	Wird möglich sein		
Projekt Rose: Lebensgemeinschaft, Restaurantbetrieb, etc.	Die Anmietung der „Rose“ wurde betrachtet und wird nicht weiterverfolgt		
<b>Missionarische Möglichkeiten</b>			
Was könnte angeboten werden, was für alle Ortsbewohner relevant ist?	Siehe Chancen und Perspektiven im neuen Gemeinschaftshau		
Offene Arbeit: Das Gemeinschaftshaus ist aktuell in den Köpfen der Leute mit „christlich“ belegt			
Weg vom bestehenden Image („besonders christlich“), um missionarisch tätig sein zu können			
Geist des Hauses soll erhalten bleiben (Gründungsväter)			
Beziehungen müssen aufgebaut werden, um Leute erreichen zu können			

## 9 Herausforderungen und Risiken

Ein oft zitierter Bibelspruch aus Lukas 14, 28 gibt den Rat, sich bereits im Vorfeld um Themen zu kümmern, damit ein Projekt auch fertiggestellt werden kann. Im Luthertext steht hier „hinausgeführt“ werden kann.

Daher ist es bei einem solch großen Projekt auch ratsam, bereits im Voraus Überlegungen anzustellen, die im Besonderen die möglichen Chancen und Risiken aufzeigen. Aus diesem Grund war das Konzeptteam auch für alle kritischen Anmerkungen, Anregungen und Hinweise sehr dankbar. Weiterhin hat das Konzeptteam u.a. folgende Punkte beachtet.

- kritische Fragestellungen bei den Hausbesichtigungen in anderen Orten
- nachgehen der auftretenden Problemstellungen
- beim Ideen- und Infotag auch kritische Stimmen hören

Nachfolgend sind einige Herausforderungen und Risiken dargestellt, die während der Konzeptphase benannt wurden.

### 9.1 Im Bauen sind wir gut, aber können wir es auch betreiben?

Einer der wohl am häufigsten genannten Herausforderung nimmt den Betrieb des Gebäudes ein. Das Bauen des Gemeinschaftshauses wird in einem kurzen Zeitraum von ca. 2 Jahren realisierbar sein, jedoch fängt danach der Betrieb des Hauses an. In Anbetracht dessen, dass die Arbeit des CVJM Sulz momentan zu 100% durch ehrenamtliche Mitarbeiter geleistet wird, steht die Frage im Raum, ob für den Betrieb noch genügend Ressourcen zur Verfügung stehen.

Der Frage nach dem Betrieb des neuen Gemeinschaftshauses wurde durch das Konzeptteam nachgegangen. Unter dem eigenen Punkt „Betrieb des Gemeinschaftshauses“ sind Überlegungen zusammen getragen, die einen langfristigen Betrieb ermöglichen könnten.

Der Kernklärungspunkt wird die Position eines Hausmeisters (der guten Seele des Hauses) bilden, den es zu besetzen gilt.

### 9.2 Ehrenamtliches Engagement bleibt aus!

Das neue Gemeinschaftshaus kann nur gebaut werden, wenn sehr viele Personen bereit sind, sich ehrenamtlich einzusetzen. Ohne dieses Engagement wird es schwierig sein, zuerst das Bauen zu schultern und anschließend das Haus auch zu betreiben. Diese Herausforderung kann am besten anhand dreier Punkte hinterfragt werden:

- Wie groß war das ehrenamtliche Engagement in den bisherigen Projekten in der Gemeinde?
  - beim Bau des Freizeitgeländes Braunjörgen, beim Bau des Multispielfeldes
  - bei der Renovierung des Gemeindehauses, bei dem Anbau der Kirche
- Ist bei der außerordentlichen Mitgliederversammlung eine breite Zustimmung vorhanden, um das Projekt anzugehen? Die Zustimmung sollte auch über den CVJM Sulz hinaus vorhanden sein.
  - CVJM Mitglieder, Ev. Kirchengemeinde, Süddeutschen Gemeinschaft und Jugendbund
  - der Bürgerlichen Gemeinde in Sulz, dem Ortschaftsrat
- Ist durch das Konzept und die Vorstellungen das Herz der Leute erreicht? Dann sind sie auch gerne bereit dafür zu spenden und sich zu engagieren

Wenn diese drei Punkte größtenteils bejaht werden, dann kann bei der Umsetzung des Konzeptes auch auf ein durchtragendes Engagement von vielen Personen gebaut werden.

### 9.3 Die neuen Räumlichkeiten werden nicht benötigt!

Das Konzeptteam des Gemeinschaftshauses hat sich sehr oft mit der Frage beschäftigt, welche Räumlichkeiten in dem neuen Haus vorhanden sein sollen. Hier gab es hauptsächlich drei Blickrichtungen, die bedacht wurden.

- Es sollen möglichst keine gleichartigen Räumlichkeiten entstehen, die bereits vorhanden sind. Die neu entstehenden Räumlichkeiten sollen zukunftsfähig sein, d.h. auch Programmtypen und Veranstaltungen ermöglichen, die heute so nicht möglich sind (siehe Blickrichtung „Ergänzungen“)
- Die Räumlichkeiten sollen dem CVJM auch ein Vereinsheim bieten (siehe Blickrichtung „Bedeutung für den CVJM Sulz“)
- Bei einem ersatzlosen Wegfall des Gemeinschaftshauses stehen nicht mehr genügend Räume in den Stoßzeiten zur Verfügung (siehe Blickrichtung „Entlastung Räumlichkeiten“)

#### **Demographischer Wandel:**

Weiterhin steht auch die Frage nach dem demographischen Wandel im Raum. Die Bevölkerung in Sulz wird sich in den nächsten Jahren nicht großartig verändern. Es sind keine Zuwächse aber auch nur kleine Rückgänge zu erwarten. Der Altersdurchschnitt wird sich nach oben bewegen.

Der Missionsbefehl in Matthäus 28 fordert uns stetig auf, den Mitmenschen nachzugehen um sie mit der frohen Botschaft von Jesus Christus zu erreichen. Können wir mit dem neuen Haus weiteren Raum für Begegnung und missionarische Aktivitäten in Sulz schaffen, Begegnungen von Menschen und Gott? Durch neue Angebotsformen besteht auch die Möglichkeit, dass der Platzbedarf an Räumlichkeiten zunehmen könnte.

### 9.4 Finanzierung

Die Frage nach der Finanzierung wird ebenfalls oft erwähnt. Oder anders ausgedrückt: Ist so viel Geld nicht an einer anderen Stelle z.B. für Personen in armen Ländern sinnvoller eingesetzt. Diesbezüglich kamen beim Nachfragen einige Antworten zusammen, die Erklärungen und Betrachtungen aufzeigen.

- Einige Personen spenden gerne für verschiedene Projekte. Hier ist ein Dreiklang zu beobachten. Wenn diese Personen Ihr Geld gerne für das Gemeinschaftshaus in Sulz spenden, dann ist dies Ihr Herzensanliegen.
  - Lokal für Projekte am Ort an dem ich lebe
  - Regional für Institutionen/Projekte zu denen man eine Beziehung hat
  - Weltweit für die Mission, für Katastrophen und Hilfsprojekte in aller Welt
- Aussagen weiterer Personen: Solange genügend Geld vorhanden ist spende ich mein Geld lieber an anderen Stellen. Wenn aber für ein Projekt am Ort Geld benötigt wird, bin ich gerne bereit auch dafür Geld zu geben.
- Geld für ein Projekt am Ort einsetzen bedeutet auch Mission und Menschen am Ort zu unterstützen.

Die Kostenschätzung wurde auf Basis des erarbeiteten Raumkonzeptes und der Grundrisspläne aufgestellt. Dabei wurden auch viele Eigenleistungen erwartet und eingerechnet. Die unter Punkt „Genehmigungen und Vorentwurf“ erwähnten Punkte sind noch Risikofaktoren die zu einer Anpassung der Finanzierung führen können.



## 9.5 Zugänglichkeit und Parkplätze

Der Standort des Gemeinschaftshauses liegt zentral und somit ideal in der Ortsmitte. Jedoch ist die Zugänglichkeit für Fahrzeuge zum Gebäude nur einseitig über den Weg entlang am Bach möglich. Durch den Bau des neuen Spielplatzes wird der Weg zusätzlich noch verkehrsberuhigt sein. Zu Fuß ist das Gemeinschaftshaus über 4 Wege zu erreichen. Über die Treppe von der Kirchstraße, beidseitig entlang des Bachs sowie über den Steg zum Flöschle. Der Zugang über den Steg ist für die Zukunft nicht gesichert.

Somit ergeben sich bzgl. der Zugänglichkeit zum neuen Gemeinschaftshaus folgende Herausforderungen, die noch mit den Ämtern abgestimmt werden müssen:

- Für das Gemeinschaftshaus muss eine uneingeschränkte Zufahrt entlang am Bach möglich sein
- Im Bereich des Zufahrtsweges (einspurig) sollte auch eine Ausweichmöglichkeit geschaffen werden.
- Beim Neubau sind viele Parkplätze direkt einzuplanen. Aus planerischer Sicht sind heute ca. 11 Parkplätze direkt vor dem Gebäude entlang des Fahrwegs darstellbar
- Suche nach einer Möglichkeit weitere Parkplätze in näheren Bereich des Gemeinschaftshauses anzulegen.

## 9.6 Betriebskosten

In ähnlichen Häusern wurden die jährlichen Betriebskosten mit rund 5.000 € angegeben. Weitere Kosten können für den Hausmeister und den Reinigungsdienst anfallen. Sollten diese Dienste nicht ehrenamtlich besetzt werden können, entstehen weitere laufende Kosten, die gedeckt werden müssen. Diese entstehenden Kosten könnten nur anteilig durch Vermietungen abgedeckt werden, da durch das Gebäude keine oder nur wenige Einnahmen zu erzielen sind. Die Unterdeckung müsste durch Spenden abgedeckt werden.

## 9.7 Genehmigungen und Vorentwurf

Bewusst wurde bisher auf die Beauftragung eines Architekten verzichtet. Dies bedeutet, dass die erarbeitete Grundrissvariante als ein Vorentwurf für die Entscheidung bei der außerordentlichen Mitgliederversammlung zu sehen ist. Für das Konzeptteam war es wichtiger die einzelnen Räumlichkeiten zu benennen, diese in einen schlüssigen Vorentwurf darzustellen und den vielen aufkommenden Fragestellungen und Einzelheiten nachzugehen.

Mit der Stadt Wildberg wurden diesbezüglich mehrere Gespräche geführt. Grundsätzlich ist städtebaulich ein Neubau des Gemeinschaftshauses auf den beiden Flurstücken 823 und 823/1 möglich.

Dies bedeutet, dass bei einer Entwurfsplanung und einem Baugesuch noch neue Auflagen entstehen können, die dann entsprechend umgesetzt werden müssen. Dies könnte z.B. sein:

- Die Versammlungsstätten-Verordnung enthält weitere nicht berücksichtigte Auflagen
- Die 11 darstellbaren Parkplätze reichen nicht aus und müssen anderweitig abgelöst werden
- Das Barrierefrei-Konzept muss umfassender als geplant ausgeführt werden
- Über Maßnahmen nachdenken wenn die Steigungen behindertengerecht nicht eingehalten werden können (Aufzug, etc.). Dies sollte aber vermieden werden.
- Der geplante Brandschutz muss in erweiterter Form ausgeführt werden

Es ist geplant mit der Stadt Wildberg bis zur außerordentlichen Mitgliederversammlung noch einen weiteren Termin zu bekommen, um eine erste Nachfrage beim Landratsamt zu starten. Ob dieser Termin noch möglich wird, kann im Laufe des Oktober 2015 geklärt werden.

## 10 Betrieb des Gemeinschaftshaus

Bei der Erstellung des Konzeptes wurden auch intensive Überlegungen für den Betrieb des neuen Gebäudes besprochen.

### 10.1 Grundsätzliche Betrachtungen

Beim Gemeinschaftshaus wird die Hausmeistertätigkeit das ganze Jahr benötigt. Auf dem Braunjörgen fallen im Winter weniger Tätigkeiten als im Sommerhalbjahr an.

Bei der Planung und Bauausführung sollte bereits bedacht werden, dass das Haus und die Außenanlage pflegeleicht erstellt werden. Dazu sollten hochwertige, robuste und pflegeleichte Materialien verbaut werden (z.B. bei Böden, Wänden, Türen, Fenstern, Einrichtungen, usw.)

Das Obergeschoß stellt einen abgeschlossenen Jugendbereich dar. Dabei ist angedacht, dass die Jugendlichen selbst für den Unterhalt dieses Bereichs verantwortlich sind, wie z.B. Nutzungsplan, Reinigung, Reparaturen, Bevorratung von Getränken und Essen.

### 10.2 Betriebsteam für alle Häuser des CVJM

Der Betrieb des Freizeitgeländes Braunjörgen wird heute durch das Brauni-Team und mit den Funktionen Hausmeister, Buchungen und Mäh-Team gemacht. Bei den Überlegungen kam die Idee auf, den Betrieb der Häuser neu zu strukturieren und dabei Synergien zu nutzen.

- Die Leitung für das gesamte Betriebsteam Häuser und Gelände könnte durch ein 2 köpfiges Leitungsteam erfolgen
- Es gibt gleichartige Aufgaben die von dem gleichen Personenkreis in allen Häusern gemacht werden könnte. Z.B.:
  - Gartenpflege
  - Bestellungen z.B. der Betriebsmittel
  - Schlüsselverwaltung
  - Mäharbeiten
- Für jedes Haus sollte ein eigener Hausmeister vorhanden sein. Ein Hauptverantwortlicher für „sein“ Haus.
  - Braunjörgen
  - JS-Heim
  - Gemeinschaftshaus
- Die verschiedenen Hausmeister könnten sich ggf. auch gegenseitig vertreten oder einander mithelfen
- Keine Überforderung der Mitarbeiter mit mehreren Häusern und einer großen Verantwortung

### 10.3 Hausmeister im Gemeinschaftshaus

Für das Gemeinschaftshaus wird ein eigenständiger Hausmeister benötigt. Der Hausmeister sollte ein großes und weites Herz haben. Neben den technischen Aufgaben könnte bedacht werden, wie das Haus mit geistlichem Leben gefüllt und betrieben wird.

Durch die Hausmeistertätigkeit sollten nachfolgende Aufgaben abgedeckt werden.

- Buchungen und Kontrolle der Nutzungen
- verantwortlich für das Rasenmähen- und Gartenpflegeteam
- verantwortlich für Reinigungsteam – Organisation und Betreuung

- Reparaturarbeiten
- Rechnungen
- Blick auf dauerhafte Punkte wie Geschirrtücher, Müll, etc.
- Pflege und Befüllen der Einrichtungen, z.B. Kaffeeautomat, Kühlschränke
- .....

Der Betrieb des Gemeinschaftshauses ohne Hausmeister nach dem Ansatz „wer benutzt der schaut danach“ wird als nicht realisierbar eingeschätzt.

#### 10.4 Personen für den Häuserbetrieb

Für den Betrieb der Häuser bieten sich sehr gute Möglichkeiten an sich im Dienst einzubringen. Immer mehr ältere CVJM-Mitglieder werden Rentner. Dafür können Männer und Frauen gleichermaßen eingesetzt werden. Denkbar ist auch eine Besetzung des Hausmeisters durch ein Ehepaar. Es könnten Patenschaften zur Pflege der Außenanlage vergeben werden.

Oder Fachbereiche definiert werden die als Aufgabe an einzelnen übertragen werden. Z.B.

- Elektrik, Heizung, Küche, Kreativer Teil (Deko etc.), Elektronik (Beamer, Lautsprecher, TV etc.)

#### 10.5 Reinigungsteam

Ein Reinigungsteam sollte auf Breite anlegt werden. Wenn viele mithelfen verteilen sich die Termine und Aufgaben. Erstellen eines Reinigungsplans, der auch die Braunjörghäuser mit einbezieht.

Viele der von uns besuchten Häuser gehen dazu über, die Reinigungsarbeiten bis 1 m Höhe durch einen Minijob (bis 450 €) an jemanden im näheren Umfeld des Vereines/Gemeinschaft zu vergeben.

Ziel sollte es aber sein die ehrenamtliche Tätigkeit im Vordergrund zu sehen und eine Beauftragung erst anzugehen wenn dies nicht anders realisierbar ist.

#### 10.6 Betriebskosten (jährlich)

Bei den Hausbesichtigungen vergleichbarer Häuser wurden jeweils auch die Betriebskosten erfragt. Als jährliche Betriebskosten wurden dabei ca. 5000 € (vergl. 9.6) angegeben. Darin sind enthalten Strom, Wasser, Versicherungen, Reparaturen, Betriebsmittel wie z.B. Seife und Handtücher für WC, Putzmittel.

#### 10.7 Kommunikation und Entscheidungen

Der Betrieb der Häuser sollte direkt beim CVJM Ausschuss angegliedert werden. Dadurch ist eine schnelle Kommunikation für Entscheidungen gegeben.

Das Betriebsteam des Gemeinschaftshauses sollte festgelegte Befugnisse für Entscheidungen erhalten.

#### 10.8 Vision für den Betrieb

Es wird eine Gruppe von Männern und Frauen ins Leben gerufen, die sich regelmäßig im Haus treffen, um Gemeinschaft zu pflegen und dabei regelmäßig sich kleinere (in ca. 1 Stunde zu erledigende) Arbeiten vornehmen. Diese Gruppe ist wie ein Hauskreis oder eine Jugendgruppe zu betrachten mit dem Schwerpunkt eines praktischen Dienstes.

## 11 Projektfinanzierung

Zitat von A. Exupéry:

„Wenn du ein Schiff bauen willst, dann trommle nicht die Männer zusammen, um Holz zu beschaffen, Aufgaben zu vergeben und Arbeit zu verteilen. Sondern lehre sie die Sehnsucht nach dem weiten Meer.“  
Dies bedeutet die Mitglieder und Freunde für dieses große Projekt zu gewinnen. Nur wenn das Herz der Leute erreicht ist, sind sie auch gerne bereit sich dafür zu engagieren.

Als gemeinnütziger Verein ist der CVJM Sulz hauptsächlich auf Spenden angewiesen, die zur Finanzierung eines solchen Projektes einkalkuliert werden können.

### 11.1 Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten

- Bibelarbeiten über das Thema „Opfer“ (Biblische Grundlage)
- Regelmäßigen Opfersonntag für die Gemeinschaftshaus-Finanzierung einführen.
- Beträge „herunter brechen“. Geldbedarf in Einzelinvestitionen aufteilen. Aufgeteilt in die Mitglieder-Haushalte: XX Euro im Monat für jeden Haushalt! (Keine Zahlungspflicht, aber es zeigt die „Machbarkeit“, die Beträge werden überschaubar, wenn sich viele Freunde daran beteiligen)
- Spendenzusagen einholen, sollte das Projekt umgesetzt werden z.B.:
  - Monatliche Spenden von z.B. 10 €, 20 € oder 50 €
  - Spendenreihen jährlich über 3 Jahre:
    - 2015 bis 2017 Spende von je 1.000 €, 2.500 €, 5.000 €
  - Einmalzusagen:
    - Jahr 2015 oder 2016 Spende von je 1.000 €, 2.500 €, 5.000 €, ..... €
- Pizza-Verkauf durch Jugendgruppen
- Bastelaktionen und Verkauf
- Sponsorenlauf (Inliner, Stelzen, Fahrrad, Laufen u. ä.)
- Sparstrumpf oder Spardosen verteilen
- Daueraufträge für das Projekt „Gemeinschaftshaus“ bewerben.
- Baustein-Aktion
- Thema „Erben- Nachlässe“ ansprechen und Möglichkeiten aufzeigen
- Erfahrungen von anderen Gruppen einholen, die auch ein Bauprojekt finanziert haben
- Fördermöglichkeiten und Zuschüsse prüfen (z.B. Aktion Mensch, Stiftung Baden-Württemberg u.a.)
- Gewährung zinsloser Privat-Darlehen
  - Z.B. 5.000 €, 10000 €, 15.000 €, .....€
- Bank-Darlehen planen

Bis zu der außerordentlichen Mitgliederversammlung am 31.10.2015 könnten nachfolgende Punkte evtl. abgefragt werden

- Bestätigung Projekt Leader, Zusage der Förderung
- Spendenzusagen von Mitgliedern

## 11.2 Zuschüsse aus öffentlichen Bereichen

### 11.2.1 Leader EU-Förderprogramm

In dem EU Förderprogramm Leader hat sich der CVJM Sulz um Fördermittel beworben. Bisher ist das Projekt Gemeinschaftshaus als Starterprojekt vorgesehen. Eine Entscheidung über eine Förderzusage wird voraussichtlich im 4. Quartal 2015 oder Anfang 2016 fallen. Die Förderzusage könnte rund 1/3 der benötigten Kosten abdecken. Ein wichtiger Bestandteil der Finanzierung ist die Zusage der Fördermittel aus dem Leader-EU-Förderprogramm. Bei einer ausbleibenden Zusage müssen neue grundlegende Überlegungen bedacht werden.

### 11.2.2 Förderung der Stadt Wildberg

Die Stadt Wildberg fördert Investitionen und Baumaßnahmen von Vereinen im Stadtgebiet. Über die gesamte Maßnahme sollte ein Antrag gestellt werden. Dabei können auch die Eigenleistungen angegeben werden. Förderungen werden bei Einzelfall Entscheidung bewilligt.

### 11.2.3 Weitere Fördermöglichkeiten

Das Finanzteam wird nach einer positiven Mitgliederentscheidung nach weiteren Fördermöglichkeiten Ausschau halten. Dies sind z.B.:

- Aktion Mensch
- Stiftung Baden-Württemberg
- u.a.

## 11.3 Projektkosten - Kostenschätzung

Die Kostenschätzung wurde auf Basis des erarbeiteten Raumkonzeptes und der Grundrisspläne aufgestellt. Dabei wurden auch viele Eigenleistungen erwartet und eingerechnet.

Herstellungskosten	840.000 €
Eigenleistungen	140.000 €
Nettokosten (incl. MwSt)	700.000 €

## 11.4 Finanzierungsaufstellung

Die Finanzierungsaufstellung wurde auf Basis der vorhandenen Eigenmittel und möglichen Förderungen erstellt. Die Aufstellung ist an der Kostenschätzung ausgerichtet, Etwaige Risiken wurden nicht einkalkuliert (siehe Punkt „Herausforderungen und Risiken“).

### 11.4.1 Finanzierung

vorh. Eigenkapital	90.000 €
Spendenerwartung bis Baubeginn	100.000 €
Zuschuss Leader	240.000 €
Weitere Zuschüsse z.B. Stadt, ...	50.000 €
Bank-Darlehen (5% Zins+Tilgung)	220.000 €
	-----
Gesamt	700.000 €

## 12 Weitere Vorgehensweise

### 12.1 Erfolgte Schritte und Aufgaben

- Prüfen der Bausubstanz
- Prozessentwicklung in Form eines Ideen-Tages unter Einbeziehung aller Generationen
- Rücksprache mit der Kommune Wildberg bezüglich der Bebaubarkeit
- Bedarfsorientierte Analyse, Räume, Nutzung demographischer Wandel
- Entwicklung eines Konzepts
- Fertigstellung Vorentwurf
- Erstellung eines Raumbuch
- Entwurf Kostenschätzung
- Einbeziehung der Partner  
(Vereine, örtl. Firmen, Diakoniestation, Kommune, Ev. Kirchengemeinde)
- Überarbeitung Kostenschätzung
- Präsentation des Konzepts mit Diskussion am Info-Tag (04.10.2015)
- Anpassung des Konzeptes und Versenden mit der Einladung zur Mitgliederversammlung

### 12.2 Termine bis zur außerordentliche Mitgliederversammlung

#### 2015:

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| • Weitere Abstimmung mit der Stadt Wildberg und dem Landratsamt | Okt. 2015                        |
| • Außerordentliche Mitgliederversammlung Beschluss ja/nein      | 31.10.2015                       |
| - bei Konzeptbestätigung  | weitere Planung der Realisierung |
| - bei Konzeptverneinung   | ???                              |

### 12.3 Möglicher Ablauf nach Konzeptbestätigung in der Mitgliederversammlung

#### 2015:

- |   |                |
|---|----------------|
| • Bestätigung Förderung durch das Leaderprojekt | Quartal 1/2016 |
| • Einsetzung eines Bauteams                     | Quartal 4/2015 |
| • Beauftragung eines Architekten                | Quartal 4/2015 |
| • Projektplanung: Gebäude- Betrieb- Finanzen    | fortlaufend    |

#### 2016:

- |  |                  |
|--|------------------|
| • Bauantrag                              | Quartal 2/2016   |
| • ggf. Baugenehmigung                    | Quartal 2-3/2016 |
| • ggf. Baubeginn mit den Abbrucharbeiten | Quartal 3-4/2016 |

#### 2017/2018:

- |                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| • Fertigstellung                | Quartal 3-4/2017 |
| • Einweihung                    | Quartal 4/2017   |
| oder bei Fertigstellung in 2018 | Frühjahr 2018    |



### 13 Infos für die CVJM Mitgliederversammlung am 31.10.2015

Das Konzept für das Gemeinschaftshaus wurde durch das Konzeptteam seit April 2014 erarbeitet. Dabei wurden die Vorgaben aus dem Ideen-Tag vom 17.04.2014 als Grundlage betrachtet und viele weitere Themen aufgenommen und eingesetzt.

Der Info-Tag am 04.10.2015, das vorliegende Konzept und die außerordentliche Mitgliederversammlung am 31.10.2015 sollen dazu beitragen, dass sich jede Person eine umfassende Meinung zur Erneuerung des Gemeinschaftshauses machen kann.

Das Konzept wird allen CVJM Mitgliedern mit der Einladung zur außerordentlichen Mitgliederversammlung in digitaler Form (pdf) übergeben. Auf Wunsch kann es auch in schriftlicher Form zur Verfügung gestellt werden. Bei Bedarf kann dies über die Vorstände Michael Röhm, Friedrich Schechinger oder Roland Gärtner bezogen werden.

Das Konzeptteam des Gemeinschaftshauses ist gerne bereit, bei aufkommenden Fragestellungen bis zum 31.10.2015, Rede und Antwort zu stehen. Die Arbeit des Konzeptteam endet mit der Entscheidung bei der außerordentlichen Mitgliederversammlung.

Anhand des vorliegenden Konzeptes „Erneuerung Gemeinschaftshaus“ und der darin enthaltenen Vorentwurfspläne erfolgt der Beschluss bei der außerordentlichen Mitgliederversammlung am Sa. den 31.10.2015.

Die Erneuerung des Gemeinschaftshauses benötigt eine breite Zustimmung und aktive Mitarbeit der CVJM Mitglieder in Bezug auf:

- die inhaltliche und geistliche Arbeit im neuen Haus
- die Mithilfe bei der Umsetzung der Baumaßnahmen
- die Finanzierung
- den Betrieb des Hauses

Gottes Plan in der Vergangenheit, in der Gegenwart und in der Zukunft mit einer tiefen geistlichen Prägung in Sulz braucht auch in der Zukunft Räume, die mit missionarischem Leben gefüllt werden. Bitte betet um Weisheit und Klarheit für die anstehende Entscheidung.

## 14 Anhang: Gemeindehaus-Auslastung - Zwei Szenarien

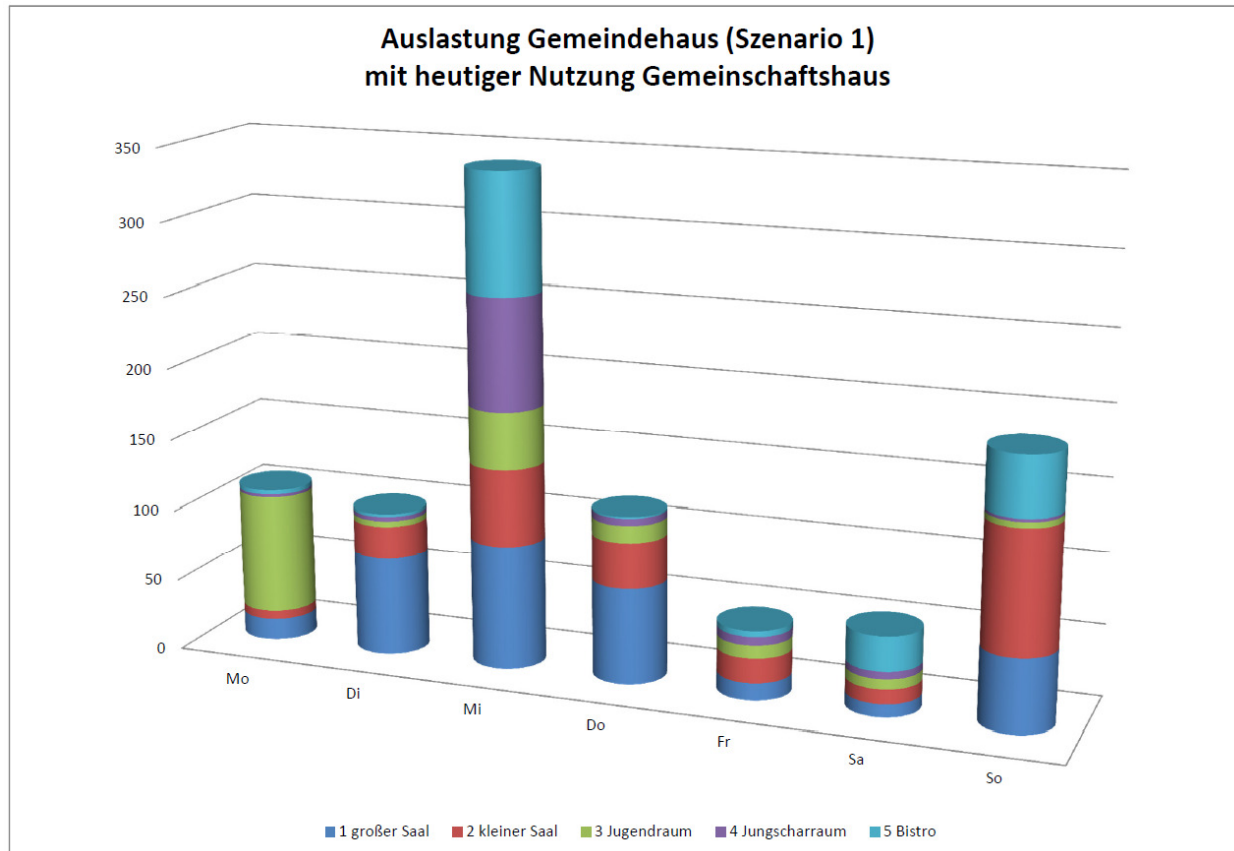
Im Konzeptteam wurde eine Aufnahme der heutigen Gebäude erstellt. Dabei wurden die verschiedenen Nutzungen aller Räume im Jahr 2013 zusammengetragen und ausgewertet. Dies beinhaltet sowohl die regelmäßigen Wochentermine sowie auch Einzelveranstaltungen. Zu diesem Zeitpunkt befand sich bereits die Anzahl der Jugendgruppen des CVJM auf dem Stand von 2015.

In dem Szenario 1 wurden alle Nutzungen des Gemeinschaftshauses in das Gemeindehaus übertragen. In dem Szenario 2 wurden zusätzlich noch die beiden Gruppenstunden Jungenschaft und die Buben-Jungschar aus dem Jungscharheim mit einbezogen.

Für die Szenarien sind die Auswertungen teilweise auf den Tagesverlauf oder den Wochentag dargestellt. In den Diagrammen ist auf der Y-Achse jeweils die Anzahl der jährlichen Nutzungen dargestellt. Somit ergeben 340 Termine an einem Mittwoch (Szenario 1) ca. 6-10 Belegungen. Oder bei den Diagrammen mit Tagesverlauf bedeutet eine Anzahl von ca.40 Terminen eine Vollbelegung des Raum, da die Ferienzeiten mit zu betrachtet sind.

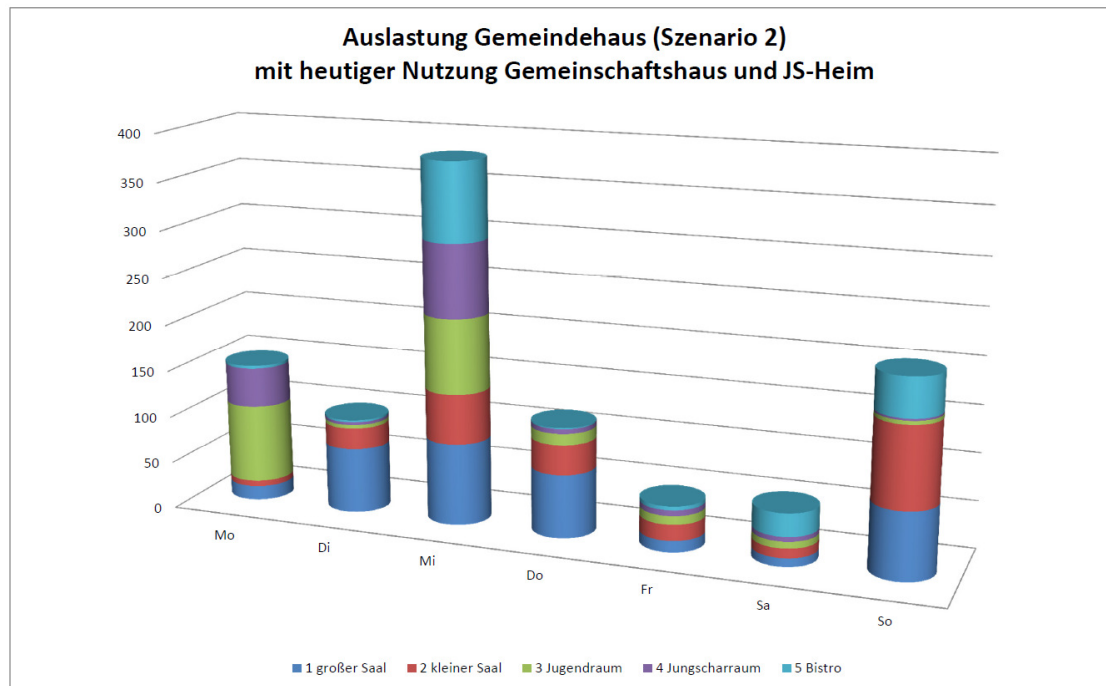
Die Diagramme ergeben Aufschluss über die Auslastung des Gemeindehauses in der Grundauslastung sowie auch zu den entscheidenden Stoßzeiten.

### 14.1 Szenario 1: Gemeindehaus mit Nutzung Gemeinschaftshaus (2013)



## 14.2 Szenario 2: Gemeindehaus mit Nutzung Gemeinschaftshaus und JS-Heim (2013)

### 14.2.1 Auslastung mit jährlichen Gesamtveranstaltungen (2013)



### 14.2.2 Auslastung Mittwoch mit Darstellung Tagesverlauf 8:00 – 22:00 Uhr (2013)

