

Stuttgart, 07.03.2022

**Denkmalgerechte Sanierung des Gebäudekomplexes
Auf der Dornhalde 1, 1A (Garnisonsschützenhaus),
in Stuttgart-Degerloch - 1. Bauabschnitt -
Vorprojektbeschluss**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	18.03.2022
Bezirksbeirat Degerloch	Beratung	öffentlich	22.03.2022
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	03.05.2022
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	04.05.2022
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	06.05.2022

Beschlussantrag

1. Der Sanierung des Garnisonsschützenhauses Auf der Dornhalde 1 A mit Außenanlagen sowie der Durchführung von bestandserhaltenden Maßnahmen am Wohn- und Wachhaus Auf der Dornhalde 1 in einem 1. Bauabschnitt auf Basis der Baubeschreibung (Anlage 1), der Bauabschnittsplanung (Anlage 2) und der Kostenermittlung des Hochbauamts vom 14. September 2021 (Anlage 3) mit Gesamtkosten in Höhe von 2.510.000 EUR wird zugestimmt.

Die endgültige Sanierung des Wohn- und Wachhauses Auf der Dornhalde 1 wird bis auf Weiteres zurückgestellt.

2. Die Gesamtkosten betragen voraussichtlich 2.510.000 EUR. Im Teilhaushalt 230 – Liegenschaftsamt stehen beim Projekt 7.233120 – Garnisonsschützenhaus Sanierungsmittel in Höhe von 2.510.000 EUR aus dem Doppelhaushalt 2018/2019 und 2022/2023 bereit.
3. Das Hochbauamt wird ermächtigt, die Architekten und Fachingenieure bis einschließlich Leistungsphase 4 HOAI zu beauftragen. Der Einholung von Angeboten (vor Baubeschluss) wird zugestimmt.

Begründung

Historie

Das Garnisonsschützenhaus war ursprünglich Teil des 1869 angelegten Schießplatzes Dornhalde der Königlichen Garnison Stuttgart. Dieser bestand aus 5 Schießbahnen auf einer Länge von 400 m. Nach Fertigstellung des Pulverhauses 1879, in welchem Schießpulver und Patronen gelagert wurden, bestand ein höherer Kontrollbedarf. Aus diesem Grund wurde 1880 das Wohn- und Wachhaus für den Schießplatzaufseher errichtet. 1893 bis 1894 folgte das Garnisonsschützenhaus mit Kantine und Offizierszimmern sowie einem Anbau für die Scheibenwerkstatt. Beide Gebäude sollten in der damaligen Blüte der Militärzeit die Macht und das Vermögen der Garnison ausdrücken.

Zu dem Gebäudeensemble gehörten auch mehrere Hilfsgebäude wie ein Pferdestall, eine Waschküche sowie Magazine für Geräte, Zielscheiben und Pulver. Erhalten ist davon noch der Geräteschuppen.

Im Dritten Reich wurden auf dem Schießplatz Todesurteile an politisch missliebigen Personen vollstreckt. Nach dem Zweiten Weltkrieg absolvierten amerikanische Soldaten und die Polizei auf dem Gelände ihre Schießübungen. Ab 1955 nahm die neugegründete Bundeswehr den Platz in Anspruch und das Garnisonsschützenhaus ging in den Bundesbesitz über. Die einstige Kantine für die Soldaten, die seit der Anfangszeit auch Bürgern offen gestanden hatte, wurde 1948 bis 1962 von der Familie Mayer als Gaststätte "Schießbahn" weitergeführt. Um 1970 kaufte die Stadt Stuttgart Gebäude und Grundstück vom Bund ab. Mit der Einrichtung des Dornhaldenfriedhofs im Jahr 1974 war schließlich das Ende des Schießplatzes besiegelt. Die Stadt Stuttgart vermietete die Gebäude an Friedhofsmitarbeiter für fast 40 Jahre zu Wohnzwecken.

Das Ensemble `Ehemaliges Garnisonsschützenhaus Auf der Dornhalde´ in Stuttgart-Degerloch (Flurstück 1311/41, Fläche 2.674 m²) besteht aus folgenden drei Gebäuden:

- Denkmalgeschütztes, ehemaliges Garnisonsschützenhaus (Auf der Dornhalde 1A),
- Denkmalgeschütztes, ehemaliges Wohnhaus des Aufsehers (Auf der Dornhalde 1)
- Nicht denkmalgeschützter Geräteschuppen

Die Anlage liegt in direkter Nachbarschaft zum Dornhaldenfriedhof und einem vielbegangenen Rundwanderweg zwischen der Seilbahn und der Zahnradbahn.

Mit Wirkung zum 01.07.2009 ging die Verwaltung der Gebäude vom Garten- Friedhofs- und Forstamt auf das Liegenschaftsamt über. Die letzte Bewohnerin zog zum Jahresende 2009 aus. Nach mehrjährigem Leerstand befinden sich die Gebäude heute in einem desolaten und baufälligen Zustand. Es bestehen Schadstoffe und die Gebäude sind aus statischen Gründen nicht mehr vollumfänglich nutzbar.

Initiative zum Erhalt des Ensembles

Im Interesse zum Erhalt der Anlage wurde im Jahr 2014 die Initiative Garnisonsschützenhaus gegründet. Sie engagierte sich für die denkmalgerechte Sanierung und Umnutzung der Gebäude und hat ein erstes Sanierungs- und Nutzungskonzept für die Gebäude erarbeitet.

In Fortführung der Initiative wurde im Jahr 2016 der Verein ‚Garnisonsschützenhaus - Raum für Stille e.V.‘ (im Folgenden „Verein“) gegründet. Der Verein mit aktuell 79 Mitgliedern fördert den Erhalt der Gebäude und unterstützt die Stadt bei der Umsetzung des Sanierungskonzepts und bei der laufenden Verwaltung der Gebäude und des Grundstücks. Er selbst benötigt keine Räume vor Ort. Er versteht sich als Mittler für Bürger und Nutzer und koordiniert die Nutzergruppen. Es sind daher verschiedene Nutzer für die Gebäude denkbar wie z.B. Bürger, Vereine, Verbände, Organisationen, Schulen und Kitas. Später ist eine Eingliederung in die bestehende Verwaltung von Bürgerhäusern vorgesehen.

Die Stadt bleibt Eigentümerin des Geländes und der Gebäude und garantiert damit die Einhaltung der rechtlichen Vorgaben, die sich aus dem Natur- und Landschaftsschutz, dem Denkmalschutz, und der Wald- und Friedhofsnähe ergeben.

Das Nutzungskonzept

Der Verein hat ein Nutzungskonzept für die Gebäude erstellt, welches als Basis für eine Umnutzung der Gebäude durch das Liegenschaftsamt herangezogen wird. Ziel ist eine künftige Nutzung der Gebäude durch Vereine, Schulen, Kindergärten, Bürgerinnen und Bürger im Sinne der Gemeinnützigkeit.

Die genaue Nutzung der Gebäude Auf der Dornhalde 1 und 1 A und des zugehörigen Außenraums kann aufgrund der komplexen bauplanungsrechtlichen Situation - Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB und im Landschaftsschutzgebiet – erst im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens genehmigungskonform abgestimmt und festgelegt werden. Auch diverse bauordnungsrechtliche Themen sind noch zu klären, wie z.B. die Frage nach einer gesicherten Erschließung, den notwendigen Stellplätzen, einer ausreichenden Löschwasserversorgung etc.

Die konkrete Zielsetzung sind folgende Punkte:

- Denkmalgerechte Sanierung und Erhaltung der Gebäude
- Öffnung des Areals für alle Bürger*Innen
- Natur erlebbar und erfahrbar machen
- Rückzugsort und Raum für Stille
- Veranstaltungs- und Bildungsort für Schulen und Kitas
- Durchführung von Ausstellungen, Vorträgen und Führungen
- Darstellung der Geschichte des Ortes
- Gedenkort für Krieg und seine Opfer
- Raum für Trauergesellschaften
- Begrenzter Cafébetrieb bei einzelnen Veranstaltungen auf ehrenamtlicher Basis

Das konkrete Nutzungskonzept wird im Rahmen des Baubeschlusses vorgestellt.

Beschlusslage

Der Gemeinderat hat im Jahr 2017 entschieden, die Sanierung der Dornhalde 1 und 1 A auf der Grundlage des Nutzungskonzepts des Vereins als städtisches Bauprojekt durchzuführen. Hierfür wurden im Haushaltsplan 2018/2019 (GRDrs 1199/2017) Finanzmittel in Höhe von 2,25 Mio. EUR eingestellt. Mit dem Verein wurde ein befristeter Besitzüberlassungsvertrag abgeschlossen, welcher regelmäßig erneuert wird. Die Nutzung der Gebäude soll nach Fertigstellung durch den Verein organisiert werden.

Aktueller Planungsstand

Das Hochbauamt hat in 2018 die Projektbearbeitung übernommen. Zur Konkretisierung der Planung mussten diverse Fachgutachten (Schadstoffe, Kanal, Putz, Fassade, Statik, Holztechnik, Bauphysik) beauftragt werden, um einen vollumfänglichen Überblick über den Zustand des Ensembles und dem damit verbundenen Sanierungsaufwand zu erhalten.

Nach Vorlage aller Fachgutachten konnte im Juni 2020 eine detaillierte Kostenermittlung erstellt werden. Demnach besteht für die denkmalgerechte Sanierung des Ensembles aus Garnisonsschützenhaus, Wohn- und Wachhaus und Schuppen inklusive der Außenanlagen ein Aufwand von insgesamt 3,381 Mio. EUR. Dies würde Mehrkosten von 1,131 Mio. EUR zum gegenwärtigen Budget von 2,25 Mio. EUR bedeuten.

Abschnittsweise Umsetzung

Eine vertiefende Prüfung hat ergeben, dass das Projekt auch abschnittsweise realisiert werden kann. In einem ersten Abschnitt sollen das Garnisonsschützenhaus mit der Scheibenwerkstatt sowie kleinere dringend notwendige Arbeiten am Wohn- und Wachhaus und den Außenanlagen in Angriff genommen werden.

Die Instandsetzung des Schuppens ist bereits abgeschlossen.

Die endgültige Sanierung des Wohn- und Wachhauses in einem zweiten Abschnitt wird bis auf Weiteres zurückgestellt.

Die Umsetzung muss in enger Abstimmung insbesondere mit der Denkmalschutzbehörde, dem Baurechtsamt, dem Amt für Umweltschutz erfolgen, da schwierige Rahmenbedingungen hinsichtlich bestehender Denkmalschutz, Lage im Landschaftsschutzgebiet Waldfriedhof-Dornhalde, fehlendem Planungsrecht bzw. Lage im Außenbereich gem. § 35 BauGB (FNP: Grünfläche Zweckbestimmung Friedhof), direkte Nachbarschaft zum Dornhaldenfriedhof und Lage innerhalb der Waldabstandsfläche gegeben sind. Die Lage im Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet bedingen Beschränkungen, insbesondere bei der Außenflächengestaltung. Die Zulässigkeit des Konzeptes ist vorher planungsrechtlich, denkmalschutzrechtlich und landschaftsrechtlich zu prüfen und mit den entsprechenden Ämtern abzustimmen. Dies gilt auch für die spätere Umsetzung.

Die Wiese gegenüber dem Garnisonsschützenhaus auf dem Dornhaldenfriedhof steht zukünftig für keine andere Nutzung zur Verfügung, um die seitens des Bestattungsgesetzes Baden-Württemberg geforderten Abstände zu Friedhöfen einhalten zu können.

Denkmalschutz

Die ehemalige 1880 erbaute Wache mit Aufseherwohnung stellt in Sachgesamtheit mit dem 1893 bzw. 1894 erbauten Garnisonsschützenhaus samt Kantine und Scheibwerkstätte ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz dar. Die Gebäude erinnern an die ehemalige Funktion des Dornhaldenfriedhofs, als sich hier Militärschießbahnen der Stuttgarter Garnison befanden.

Die Gebäude sind gut überliefert und dokumentieren „die bei ländlichen Bauten des späten 19. Jahrhunderts beliebte Formensprache“. Die Begründung der Denkmaleigenschaft lautet: Das Garnisonsschützenhaus ist im „Schweizerhaus-Stil mit aufwendigen Holzschnitzereien“ und einer „malerischen Gliederung des Baukörpers“ gekennzeichnet. „Diese orts- wie auch architekturgeschichtliche Bedeutung der Gebäude belegen das öffentliche Interesse an ihrer Erhaltung aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen“.

Der dazugehörige Geräteschuppen und die Außenanlagen stehen nicht unter Denkmalschutz.

Aufgrund des Denkmalschutzes wird für das Garnisonsschützenhaus und das Wohnhaus eine denkmalgerechte Sanierung erforderlich mit Einbindung traditioneller Techniken, Technologien und Materialien, Farben und Orientierung am nachweisbaren historischen Bestand und weitestmöglichem Erhalt von Originalbeständen. Veränderte Bauteile müssen nach Abklärung mit dem Landesdenkmalamt nicht komplett zurückgebaut werden. Für die denkmalbedingten Mehrkosten werden Zuwendungen zur Erhaltung und Pflege von Kulturdenkmälern beim Regierungspräsidium beantragt. Die Förderfähigkeit der denkmalbedingten Mehrkosten aus den Mitteln der Denkmalförderung wurde grundsätzlich vom Landesamt für Denkmalpflege bestätigt.

Baurecht

Das Baugrundstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans im Außenbereich und ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Neubebauung wäre somit nicht möglich. Die Gebäude besitzen jedoch Bestandsschutz und können aufgrund ihrer Denkmalwürdigkeit (gem. § 35 Abs. 4) unter Berücksichtigung von einschlägigen öffentlichen Belangen umgenutzt werden.

In einem mittlerweile abgelaufenen Bauvorbescheid vom Mai 2016 sind die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Nutzung weitgehend geklärt worden. Demnach ist eine Nutzung im Sinne der Versammlungsstättenverordnung (VStättVO) nicht zulässig.

Energiekonzept

Inwieweit die energetische Ausbildung des Gebäudes und der Gebäudetechnik entwickelt werden kann, um das Ziel des Plusenergieniveaus zu erreichen, wird gemeinsam vom Hochbauamt und dem Amt für Umweltschutz erarbeitet und zur Baubeschlussvorlage dargestellt. Eine Finanzierung aus Mitteln für pauschale klimaneutrale Sanierung im Teilfinanzhaushalt 230 – Liegenschaftsamt, Projekt 7.238365 oder klimaneutrales Bauen im Teilfinanzhaushalt 900 - Allgemeine Finanzwirtschaft, Projekt-Nr. 7.202965 wird hierbei angestrebt.

Finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten für die Umsetzung des 1. Bauabschnitts, d.h. der Sanierung des Garnisonsschützenhauses, Instandsetzung des Schuppens und bestandserhaltende Maßnahmen am Wach- und Wohnhaus betragen voraussichtlich 2.510.000 EUR.

Im Teilhaushalt 230 – Liegenschaftsamt stehen beim Projekt 7.233120 – Garnisonsschützenhaus, Sanierungsmittel in Höhe von 2.250.000 EUR aus den zum Doppelhaushalt 2018/2019 bereitgestellten Mitteln (vgl. GRDRs 1199/2017) sowie weitere Mittel in Höhe von 260.000 EUR im Doppelhaushalt 2022/2023 bereit.

372.000 EUR wurden bereits für die Sanierung des Schuppens (Kosten 238.000 EUR) und die Bau- und Schadensaufnahme durch Fachgutachter und Erstellung eines Sanierungskonzeptes durch ein denkmalkundiges Architekturbüro (Kosten 134.000 EUR) eingesetzt. Die Instandsetzung des Schuppens wurde im Mai 2020 abgeschlossen. Die Aufwendungen wurden aus dem o.g. Projekt gedeckt.

Es werden Fördermittel beim Landesdenkmalamt und der Denkmalstiftung Baden-Württemberg und soweit möglich im Landesprogramm Passiv-Aktiv Transfer beantragt. Im Doppelhaushalt 2022/2023 sind Einzahlungen im Haushaltsjahr 2023 in Höhe von 0,130 Mio. EUR berücksichtigt.

Im 1. Bauabschnitt verteilen sich die Kosten wie folgt:

Sanierung des Schuppens	0,372 Mio. EUR
Garnisonsschützenhaus	1,950 Mio. EUR (denkmalgerechte Sanierung)
Wach- und Wohnhaus	0,068 Mio. EUR (bestandserhaltende Maßnahmen)
<u>Außenanlagen</u>	<u>0,120 Mio. EUR (unabdingbare Maßnahmen)</u>

Gesamtbaukosten: 2,510 Mio. EUR

Die Kosten für die endgültige Sanierung des Wach- und Wohnhaus in einem 2. Bauabschnitt betragen zum heutigen Stand 0,871 Mio. EUR (Sanierung, Nutzungskonzept). Das Vorhaben wird bis auf Weiteres zurückgestellt.

In den Kosten sind keine Ausstattungskosten (Beleuchtung, sonstige Möblierung) enthalten, nur die fest verbauten wie Sanitäreinrichtungen und Heizungen. Alle losen Möbel organisiert der Verein z.B. über Spenden.

Die Darstellung der Wirtschaftlichkeit erfolgt im Baubeschluss auf Grundlage des endgültigen Ausführungsentwurfs.

Folgelasten

Einmalige Kosten		Laufenden Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	2.510.000 €	Laufende Aufwendungen	91.272 €
Objektbezogene Einnahmen	0 €	Laufende Erträge	0 €
Von der Stadt zu tragen	2.510.000 €	Folgelasten	91.272 €
Mittel im Haushaltsjahr / Finanzplan			
Veranschlagt	2.510.000 €	noch zu veranschlagen	91.272 €

Termine

Bereits erfolgte Maßnahmen 2019 und 2020

- Frühjahr 2019
Abbruch von Nebengebäuden, Rückschnitt von Pflanzen (aus den Mitteln der Bauunterhaltung)
- Sommer 2019
Schadstoffuntersuchung in den Gebäuden und Kanalbefahrung
- Herbst 2019
Bestandsaufnahme und restauratorische Untersuchungen durch das Architekturbüro Strebewerk und Aufnahme der Bauschäden durch verschiedene Gutachter (u.a. Holztechnisches Schadensgutachten, und Bauphysikalische Erstuntersuchung).
- Bauaufnahme der denkmalgeschützten Gebäude durch das Architekturbüro bis Ende 2019
- 1. März bis 31. Mai 2020
Sanierung des Schuppens
- Juni 2020:
Detaillierte Kostenermittlung auf Basis der erhobenen Daten für alle drei Gebäude durch das Architekturbüro Strebewerk
- Im Sommer 2020 und 2021 eingeschränkte Nutzung

Maßnahmen ab 2022:

Das baurechtliche Verfahren für den ersten Abschnitt wird voraussichtlich im Jahr 2022 erfolgen. Ebenso ist im Sommer 2022 die Antragstellung für eine Förderung durch die Deutsche Stiftung Denkmalschutz vorgesehen, der Baubeschluss kann dann im Jahr 2023 erfolgen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate AKR und SWU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

533/2020 der Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion, Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei, SPD-Gemeinderatsfraktion, PULS-Fraktionsgemeinschaft

Erledigte Anfragen/Anträge:

533/2020 der Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion, Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei, SPD-Gemeinderatsfraktion, PULS-Fraktionsgemeinschaft

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Baubeschreibung
Anlage 2: Bauabschnittsplanung
Anlage 3: Kostendeckblatt

Baubeschreibung

Sanierung und Umbau des Garnisonsschützenhauses Auf der Dornhalde 1, 1A in Stuttgart-Degerloch

Bauvorhaben

Die Grundlage für den Planungsprozess ist das Sanierungs- und Nutzungskonzept des Vereins Garnisonsschützenhaus – Raum für Stille e.V. Ziel ist eine künftige Nutzung der Gebäude durch Bürgerinnen und Bürger, Vereine, Schulen und Kindergärten im Sinne der Gemeinnützigkeit

Die genaue Nutzung der Gebäude Auf der Dornhalde 1 und 1 A und des zugehörigen Außenraums kann aufgrund der komplexen bauplanungsrechtlichen Situation – Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB und im Landschaftsschutzgebiet – erst im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens erarbeitet werden. Auch diverse bauordnungsrechtliche Themen sind noch zu klären, wie z.B. die Frage nach einer gesicherten Erschließung, den notwendigen Stellplätzen, einer auskömmlichen Löschwasserversorgung etc.

Das konkrete Nutzungskonzept wird daher im Rahmen des Baubeschlusses vorgestellt. Es können hier jedoch erste Ideen und Vorstellungen genannt werden:

Das Garnisonsschützenhaus: Auf der Dornhalde 1 A

Das Garnisonsschützenhaus bildet das Kernstück des Ensembles. Das Gebäude wurde 1893-94 nach Plänen des Kgl. Garnisonsbauinspektors Schneider im Auftrag der Kgl. Garnisonsverwaltung als Schützenhaus mit Kantine und Scheibenwerkstatt im Schweizer Stil erbaut. Es besteht aus zwei Teilen, dem Kantinegebäude und der Scheibenwerkstatt.

Das Kantinegebäude (8,5 m * 10 m) ist teilunterkellert und besteht aus einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem Dachgeschoss. Ursprünglich bestand im EG ein Mannschaftsraum, ein Offiziersraum und eine Küche sowie WC-Anlagen. Im 1. OG waren Schlafstuben, eine Wohnstube und ein Offizierszimmer eingerichtet.

Die angebaute Scheibenwerkstatt (7,5 *9,2) verfügt über ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss. Sie ist heute baulich getrennt vom Haupthaus und nur über eine Außentüre erreichbar.

Raumkonzept im EG (75 m² + 59 m² Scheibenwerkstatt):

Im Garnisonsschützenhaus soll die Raumaufteilung der historischen Kantine (Mannschaftsraum) wiederhergestellt werden. Es sollen hier Informationen zur Geschichte des Garnisonsschützenhauses aufgestellt und im ehemaligen Unteroffizierszimmer eine kleine Küche eingerichtet werden für einen begrenzten Cafébetrieb, der bei bestimmten Veranstaltungen ehrenamtlich betrieben wird. Im Außenbereich soll ein Schild auf die historische Nutzung des Gebäudes hinweisen und es soll ein behindertengerechter Zugang eingerichtet werden.

In der ehemaligen Küche des Garnisonsschützenhauses wird zusätzlich zu den bestehenden WCs ein Behinderten-WC vorgesehen und angrenzend eine Putzkammer.

Der Durchgang zur ehemaligen Scheibenwerkstatt soll wiederhergestellt werden. Dazu muss der Elektro-Hauptverteiler verlegt werden. Die ehemalige Scheibenwerkstatt soll als Veranstaltungsraum und für Ausstellungen genutzt werden. Der ursprüngliche Charakter des Raumes mit nackten Ziegelwänden soll weitgehend erhalten bleiben und der Raum soll möglichst flexibel mit einer einfach variierbaren Möblierung ausgestattet werden. Das Dachgeschoss der Scheibenwerkstatt kann aus Brandschutzgründen nicht genutzt werden.

Raumkonzept im 1. OG (80 m²):

Im 1. OG sind Besprechungs- und Arbeitsräume mit Dusche und einer Küchenzeile vorgesehen. Die Grundrissaufteilung bleibt wie im Bestand erhalten.

Das DG kann lediglich als Lagerfläche genutzt werden.

Das Wohnhaus: Auf der Dornhalde 1:

Das zweigeschossige Wohn- und Wachhaus (7,5 *9 m) besteht aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss und einem Ober- und Dachgeschoss. Es wurde 1880 nach Plänen des Königlichen Garnisonsbaumeister Julius Holch errichtet. Der Oberamtsbaumeister G. Zimmermann unterzeichnete diese Pläne. Im EG befand sich eine Wachstube und eine Kammer, im 1. OG lag die Wohnung des Aufsehers bestehend aus Schlafstube, Wohnstube und Küche. Das Haus ist vollunterkellert.

Raumkonzept im EG und 1. OG (88 m²):

Im Wohnhaus sind Wohn- und Arbeitsräume in Verbindung mit künstlerischen und handwerklichen Tätigkeiten sowie Gartenarbeit und Hausmeistertätigkeit vorgesehen. Wohnzimmer mit Küche und ein Zimmer liegen im EG, 2 weitere Zimmer, Bad und ein separates WC im 1. OG. Der alte Grundriss wird hierbei bis auf den Bereich des Bades und einer zusätzlichen Türe im 1. OG beibehalten. Das DG darf aufgrund fehlender Eignung nicht als Aufenthaltsraum genutzt werden.

Das Raumkonzept kann erst in der 2. Stufe umgesetzt werden. Nach der Durchführung von Sicherungsmaßnahmen bleibt das Wohn- und Wachhaus als Lagerfläche nutzbar.

Der Geräteschuppen (152 m²):

Der eingeschossige Geräteschuppen (6 m *28 m) bestehend aus einem Fundament und Steinsockel mit Holzverschalung umfasst 9 Abteile. Er kann nicht umgenutzt werden, da er nicht unter Denkmalschutz steht und bleibt daher ein Lagerraum. Per Genehmigungen von Einzelveranstaltungen ist eventuell auch eine Nutzung für einzelne Ausstellungen möglich. Die Fundamente und der Sockel waren stark schadhaft und mussten saniert werden. Zudem waren die Dachsparren teils rausgebrochen, einzelne Holzlatten waren morsch und mussten ausgetauscht werden. Das Dach musste komplett neu gemacht werden. Das hinten am Schuppen bestehende WC soll für Besucher wieder in Betrieb genommen werden.

Der Garten:

Zu den Gebäuden gehört ein Garten mit einer Fläche von insgesamt ca. 2.276 m². Der gesamte Garten soll bei Veranstaltungen und Ausstellungen im Garnisonschützenhaus der Öffentlichkeit zugänglich sein. Zu anderen Zeiten jedoch soll er nach außen gesichert werden können durch Tore, einen Zaun und Hecken. Im Garten soll aus Kostengründen jedoch zunächst nur das Allernötigste umgesetzt werden, dies sind: Sanierung der maroden Entwässerungsleitungen, Schaffung einer rudimentären Außenbeleuchtung und der Rückbau von Asbestbodenplatten (Kosten 120.000 €). Langfristig sind verschiedene Gartenbereiche vorgesehen, u.a. ein Nutzgarten und ein Naturgarten.

Brandschutz

Die geltenden Anforderungen an den baulichen Brandschutz werden berücksichtigt.

Energetische Sanierung

Es gibt eine neues Heizungs- und Sanitärkonzept mit modernen Energieträgern. Eine energetische Sanierung im Sinne der aktuellen EnEV ist aus Denkmalschutzgründen voraussichtlich nicht möglich. Die Scheibenwerkstatt kann daher voraussichtlich nur für einzelne Veranstaltungen beheizt werden.

Erschließung:

Das Baugrundstück verfügt über keine gesicherte öffentlich-rechtliche Zufahrt. Diese muss durch eine Erschließungsbaulast gesichert werden. Die erforderlichen Kfz- und Fahrradstellplätze werden vorgesehen. Die Kfz-Stellplätze können voraussichtlich auf Teilflächen des angrenzenden Friedhofsparkplatzes gesichert werden.