

Beschlussvorlage 2026/0822/2

Bearbeiter: Bauverwaltung\Baumgärtner, Andreas, Geschäftsleiter

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	22.07.2026	nicht öffentlich	Entscheidung

Ehemaliges Kindergartengebäude, Feuchtwanger Str. 4 (Flur-Nr. 71) – Geplante Umnutzung zu einem multifunktionalen öffentlichen Gebäude / Vereins- und Bildungsstätte

Sachverhalt:

Das Gebäude in der Feuchtwanger Str. 4 (Flur-Nr. 71), ehemaliges Bürogebäude am ehem. Schellenberger-Areal (neu: „Museumsareal“), ist baurechtlich bislang ausschließlich für die Nutzung als Kindergarten-Notgruppe genehmigt.

Gemäß den Überlegungen des 1. Bürgermeisters und dem vorliegenden Grobentwurf eines Nutzungskonzepts (siehe Anlage "Nutzungskonzept zur Nutzungsänderung Ehem. Kiga-Gebäude.docx") könnte das bestehende Gebäude künftig als Begegnungs-, Vereins-, Bildungs- und Gruppenstätte genutzt werden.

Bis zur Festlegung einer anderen städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle, könnte dies auch nur eine Zwischennutzung/ Interimslösung sein.

Vorgesehen ist eine flexible Nutzung durch örtliche Vereine, für Bildungsangebote der Volkshochschule (VHS) sowie durch eine Kindertanzgruppe. Mittelfristig könnte zudem ein Raum im Erdgeschoss als Jugendraum (bei zur Verfügung stehender ehrenamtlicher Betreuung) angeboten werden.

Um dieses Nutzungskonzept rechtskonform umzusetzen, ist zwingend ein offizieller Antrag auf Nutzungsänderung (Bauantrag) erforderlich. Dieser Vorgang kann durch das Fachpersonal im Bauamt erledigt werden.

Aus Verwaltungssicht stehen einer weiteren Nutzung jedoch folgende Bedenken entgegen:

- **Energetischer Zustand und Betriebskosten:**

Das Gebäude befindet sich in einem energetisch sehr schlechten Zustand und verursacht hohe Energiekosten (Heizung). Die konkreten Kosten hierfür werden in der Sitzung nachgereicht.

→ Heizkosten von rund 15.840 € jährlich (14.400 Liter Öl á 1,10 €); Durch die Umstellung auf eine neue Gasheizung mit Investitionskosten von rund 30.000 € brutto könnten die Heizkosten auf rund 12.000 € jährlich gesenkt werden.

- **Städtebauliche Neuentwicklung und Folgeansprüche:**

Perspektivisch steht ein eventueller Abbruch des Gebäudes zugunsten einer städtebaulichen Neuentwicklung (Museumsanbau/ Verkauf für Wohnraum etc.) im Raum. Werden nun Räumlichkeiten an Mieter (Vereine, VHS etc.) vergeben, besteht das Risiko, dass diese bei einem späteren Abriss/Verkauf Ansprüche auf die Bereitstellung neuer Räumlichkeiten durch die Gemeinde geltend machen.

Rein aus Verwaltungssicht wird dem Gremium daher angeraten, das Gebäude aufgrund der hohen Energiekosten sowie der Vermeidung eventueller Ersatzansprüche bei einer künftigen städtebaulichen Neuentwicklung nicht weiter zu nutzen und daher stillzulegen.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat des Marktes Bechhofen beauftragt die Verwaltung, die Nutzungsänderung gemäß der möglichen Nutzungsarten, wie im Sachverhalt dargestellt, zu stellen. Die finale Entscheidung über die zukünftige Nutzung bzw. Stilllegung wird in einer späteren Sitzung getroffen.

Bechhofen_Grundriss EG

Bechhofen_Grundriss EG002

Nutzungskonzept zur Nutzungsänderung Ehem. Kiga-Gebäude