

1. Für Arenberg / Immendorf sind unter dem Leitbild "Highlands" folgende Leitprojekte erarbeitet worden:

- "Highlands zusammen"
- "Highlands mobil"
- "Highlandsgrün"
- "Stadtteilübergreifende Mehrzweckhalle"

Daraus wurden folgende Prioritätensetzungen für Arenberg / Immendorf festgelegt:

Arenberg-Immendorf möchte im Rahmen des Modellvorhabens Stadtdörfer den Bau eines Dorfgemeinschaftshauses umsetzen, um das Zusammenwachsen der beiden Stadtteile an einem zentralen Ort zu fördern, so dass ganz nach dem Motto "Highlands zusammen" auch Generationen zusammengebracht werden. Es soll ein Ort für Festivitäten, Versammlungen geschaffen und der Zusammenhalt in der Gemeinde weiter gestärkt werden.

Zielsetzung ist eine Größenordnung von einem Veranstaltungssaal von rund 100 m² mit den entsprechenden Nebenräumen, wie Schanktheke, kleine Küche, Sanitärräume ohne Duschen, Abstellraum und eine Terrasse für die Außennutzung.

Die Restmittel, die nicht für das neue Dorfgemeinschaftshaus benötigt werden, sollen für kleineren Teilprojekte verwendet werden.

612.000 Euro	Neubau Dorfgemeinschaftshaus <ul style="list-style-type: none">• geplant sind ein Bau von bis zu 180m² ca. (100m² Saal mit entsprechenden Nebenräume, wie z.B. Theke, Toiletten, WC, Garderobe, Lagerraum)• es wird auf Grund der Kostenintensität für ein barrierefreies OG (nur über Aufzug möglich) ein eingeschossiger Bau verwaltungsseitig empfohlen• klimaentlastende Maßnahmen, wie z.B. Photovoltaik
Restmittel, die nicht für das Dorfgemeinschaftshaus benötigt werden	Kleinere Projekte, wie z.B. eine Versammlungsmöglichkeit in Form einer kleineren offenen Hütte für die Jugend, <ul style="list-style-type: none">• Außensport- und Fitnessgeräte für Jung und Alt,• klimaentlastende Maßnahmen, wie z.B. eine E-Bike-Ladestation, E- Auto-Ladestation• Fahrradständer,• Außenbänke,• ein Treffpunkt für den "Pfadfinderstamm von Helfenstein"
612.000 Euro	Gesamtbudget

Nächste Schritte verwaltungsseitig:

Planungsrecht

- Das Grundstück ist Gemarkung Arenberg, Flur 2, Nr. 5/27 im städtischen Eigentum.
- Es ist ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a mit paralleler FNP-Änderung erforderlich, um das Bauvorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen

- Der Aufstellungsbeschluss für den BP war in der Ortsbeiratssitzung am 28.4.2021 auf der Tagesordnung
- Ein Landespflegerisches Gutachten ist erforderlich (ggf. ermittelte Ausgleichsmaßnahme müssen ebenfalls im Budget abgebildet werden)
- Entwurfs- und Offenlagebeschluss im 3. Quartal 2021 geplant

Raumprogramm

- Das Raumprogramm ist aufzustellen und zu konkretisieren (Basis ist die Rücksprache mit dem Ortsvorsteher am 21.4.2021 und die ergänzende Beschlussfassung im Ortsbeirat am 28.4.2021)
- Die Bauweise ist festzulegen
- Es wird – aus vergaberechtlichen Gründen - keine Vergabe an einen Generalunternehmer möglich sein
- Vergleichsangebote werden eingeholt, um Planung und Kostenberechnung sowie die Erstellung der Bauantragsunterlagen zu erhalten (dies ist die Basis für die Beschlussfassung in den städtischen Gremien im Oktober / November und für das Baugenehmigungsverfahren)

Bauordnungsrecht

- Die Förderantragsunterlagen sind vom externen Planer kurzfristig zu erstellen.
- Es wird festgelegt, dass die Versammlungsstätte unter 199 Sitzplätzen bleiben muss, um das Projekt realisieren zu können
- Ein Stellplatznachweis ist zu erbringen, einschließlich Fahrradstellplätze (eine zeitversetzte Nutzung ist in Betracht zu ziehen, um den Stellplatzbedarf zu reduzieren, grundsätzlich 1 Stellplatz je 10 Sitzplätze / den höchsten Bedarf der vorgesehenen Nutzungen muss abgedeckt werden, STP müssen auf dem Grundstück liegen oder mittels Baulast angebunden werden (nicht auf öffentlichen Flächen möglich)
- Ein Immissionsschutzgutachten ist erforderlich (Nachweis der Einhaltung der Immissionswerte gegenüber benachbarten schützenswerten Nutzungen)
- Ausschreibung und Bau 2022 /2023 (Bauzeit Neubau ca. 15 bis 18 Monate)

Nächste Schritte seitens der Arbeitsgruppen in Arenberg / Immendorf sind insbesondere:

- Das Raumprogramm für den Neubau festlegen in Abstimmung mit Verwaltung als Basis für Angebotseinholung durch Verwaltung
- Die Bedarfe für die Neubaunutzung sind in Kooperation mit der Verwaltung zusammenzustellen
- Klärung wer als Betreiber des Neubaus auftritt, insbesondere sind hier die Nutzung, -zeiten, Reinigung, Unterhaltung, Kostentragungen, Vermietung / Einnahmen u.a. zu regeln

Bisher wurden folgende Varianten benannt, die es im Weiteren zu prüfen gilt:

1. Verschönerungsverein Arenberg-Immendorf, derzeit Verwalter der Grillhütten, d.h. Zuständigkeit des vorhandenen Vereins wird erweitert
2. Neuer gemeinnütziger Verein wird gegründet, d.h. Verein ist Betreiber
3. Über die Gemeindeverwaltung, Personal wird über Gemeindeverwaltung gestellt, ggf. Stundeaufstockung

2. Für Arzheim sind unter dem Leitbild "Arts"heim, das Handwerkers- und Künstlerdorf folgende Leitprojekte erarbeitet worden:

- "Neue Dorfmitte"
- "Arzheim lebt"
- "Neue Mobilität"

Daraus wurden folgende Prioritätensetzungen für Arzheim festgelegt:

Der Stadtteil Arzheim hat als höchste Priorität weiterhin ein Dorfgemeinschaftshaus gesetzt, so wie es sich aus der Bürgerbeteiligung und dem zentralen Projekt im Workshop im August 2020 ergeben hat.

550.000 €	➤ Um- / Anbau an des bestehende Vereinsheim FC Arzheim
12.000 €	➤ Umbau bestehendes Ortsvorsteherbüro als Jugendraum (kurzfristige Bereitstellung eines Jugendraums durch Umnutzung des Ortsbezirksbüros; insb. Einbau zweite Toilette, Herstellung Barrierefreiheit, Umgestaltung und Ausstattung des Raumes)
50.000 €	➤ Umbau Bolzplatz GS Arzheim (hier ist an die Aufwertung des Bolzplatzes durch Nivellierung des Untergrundes und Ausstattung mit einem zeitgemäßen Belag (Tartan o. ä.) sowie entsprechend neuer Spielmöglichkeiten (Basketball und Fußball in Kombination o. ä.), sowie die Schaffung alternativer sportlicher Möglichkeiten gedacht
612.000 €	Gesamtbudget Modellprojekt „Staddörfer Arzheim“

Weitere Projekte, die im Zuge des Programms „Staddörfer“ als Ideen entwickelt wurden und parallel unter Prüfung alternativer Finanzierungs-/Fördermöglichkeiten weiterverfolgt werden sollen, sind:

- Markthalle/Überdachung/Pergola
- Dorfplatz i. V. m. der Umgestaltung des Dorfplatzes
- Skatebahn/-park
- sowie Toilettenanlage Staudtsche Wiese,
- Öffentlichen Toilette Ortskern,
- Trimm-dich-Pfad Arzheimer Wald

Projekt An- / Umbau des Vereinsheim des FC Arzheim

Als Konkretisierung für den Um- / Anbau des Gebäudes des FC Arzheim wurden folgende Aspekte auf Grund der Beschlussfassung des Ortsbeirates und der Ortsbegehung am 20.4.2021 mit der Verwaltung festgehalten:

Das Vereinsheim des FC Arzheim wurde vor einigen Jahren erweitert und verfügt seitdem über ein bislang nicht ausgebauten Dachgeschoss von ungefähr 120 qm Grundfläche.

Auf den Ausbau des Dachgeschosses soll zugunsten eines entsprechenden Anbaus an das bestehende Vereinsheim für alle notwendigen Nutzungen verzichtet werden, da die Barrierefreiheit im DG nur über einen Aufzug realisiert werden könnte und dies zu kostenintensiv würde.

Der Anbau soll zum einen als Versammlungsraum für Vorstandssitzungen der Arzheimer Vereine und Mitgliederversammlungen dienen. Die Größenordnung dürfte bei ca. 30-40 Personen liegen. Eventuell ließe sich auch ein kleines Büro integrieren, um als neues Ortsbezirksbüro (das bisherige soll als Jugendtreff umfunktioniert werden) für Bürgersprechstunden sowie zur Verwaltung des Gebäudes zu dienen.

Mit dem Anbau soll ein Veranstaltungsraum für bis zu max. 199 Personen realisiert werden. Dieser soll einerseits für Veranstaltungen im Karneval, bei Vereinsjubiläen u. ä. sein und für Auftritte im Bereich der Kultur (Konzerte MGV, Stimmicals, Theateraufführung Laienspieler). Andererseits soll der Raum auch für private Veranstaltungen vermietet werden, um so die laufenden Kosten decken zu können.

Nächste Schritte verwaltungsseitig sind insbesondere:

Bauplanungsrecht

- Der Anbau an das Vereinsheim des FC Arzheim ist im Rahmen §34 BauGB zu prüfen.

Raumprogramm

- Das Raumprogramm für den Anbau an das Vereinsheim des FC Arzheim ist aufzustellen und zu konkretisieren (Basis ist die Beschlussfassung des Ortsbeirates und die Empfehlung der Verwaltung nach Ortsbesichtigung am 20.4.2021)
- Die Bauweise ist festzulegen
- Es wird – aus vergaberechtlichen Gründen - keine Vergabe an einen Generalunternehmer möglich sein
- Vergleichsangebote werden eingeholt, um Planung und Kostenberechnung sowie die Erstellung der Förderantragsunterlagen zu erhalten (dies ist die Basis für die Beschlussfassung in den städtischen Gremien im Oktober / November und für das Baugenehmigungsverfahren)
- Die Umnutzung des Ortsvorsteherbüros ist in Abstimmung mit Verwaltung als Basis für Angebotseinholung durch die Verwaltung zu konkretisieren.

Bauordnungsrecht

- Die Förderantragsunterlagen sind vom externen Planer kurzfristig zu erstellen.
- Es wird festgelegt, dass die Versammlungsstätte unter 199 Sitzplätzen bleiben muss, um das Projekt überhaupt realisieren zu können
- Ein Stellplatznachweis ist zu erbringen, einschließlich Fahrradstellplätze (eine zeitversetzte Nutzung ist in Betracht zu ziehen, um den Stellplatzbedarf zu reduzieren), grundsätzlich 1 Stellplatz je 10 Sitzplätze / der höchste Bedarf der vorgesehenen Nutzungen muss abgedeckt werden, STP müssen auf dem Grundstück liegen oder mittels Baulast angebunden werden (nicht auf öffentlichen Flächen möglich)
- Ein Immissionsschutzgutachten ist erforderlich (Nachweis der Einhaltung der Immissionswerte gegenüber benachbarten schützenswerten Nutzungen)

Nächste Schritte seitens der Arbeitsgruppen in Arzheim sind insbesondere:

- Beschlussfassung der Vorstandssitzung des FC Arzheim über das Projekt am 28.4.2021
- Beschlussfassung des Ortsbeirates über die Prioritätensetzung auf Basis der Empfehlungen der Verwaltung bei der Ortsbesichtigung am 20.04.2021.
- Das Raumprogramm für den An- / Umbau des Vereinsheim FC Arzheim sowie für die Umnutzung des Ortsvorsteherbüros sind in Abstimmung mit Verwaltung als Basis für Angebotseinholung durch die Verwaltung festzulegen.
- Die Bedarfe für die An- und Umbaunutzung / Jugendraumnutzung sind in Kooperation mit der Verwaltung zusammenzustellen.
- Die Betriebsträgerschaft ist zu klären
 - Die Flurstücke 071416-8- 93/37, 93/21 und 93/11 sind im Besitz der Stadt Koblenz. Auf dem Grundstück 93/21 ist ein Erbbaurecht für den FC Arzheim eingetragen.
 - Der Vorstand des FC Arzheim wurde bereits über die grundlegende Idee in Kenntnis gesetzt.
 - Es ist ein entsprechender Nutzungsvertrag abzuschließen, insbesondere um die Nutzung, Nutzungszeiten, Reinigung, Unterhaltung, Kostentragungen, Vermietung / Einnahmen u.a. zu regeln
- Die Kosten und Maßnahmenermittlung für den Bolzplatz sind in Abstimmung mit EB 67 zu erarbeiten und ggf. andere Finanzierungsmöglichkeiten zu prüfen

3. Für Güls sind unter dem Leitbild "Tor zur Mosel" folgende Leitprojekte erarbeitet worden:

- "Neue Stadtdorfmitte"
- "Neue Wege"
- Stadtdorfmanagement"
- "Nachhaltiger Fremdenverkehr"

Daraus wurden folgende Prioritätensetzungen für Güls festgelegt:

Der Ortsbeirat Güls hat in der Ortsbeiratssitzung am 15.4.2021 beschlossen, wie folgt zu verwenden:

412.000 €	Sollen für die Sanierung, den Ausbau und den Umbau sowie gegebenenfalls eine Erweiterung des seit 2020 im Besitz der Stadt befindlichen, vorhandenen Dorfgemeinschaftshaus/ Bürgerhaus (ehemaliges Bühnenhaus auf dem Festplatz Güls) genutzt werden, um so eine geeignete Örtlichkeit zu gewinnen, die den Gülser Vereinen für ihre Vereinsarbeit zur Verfügung gestellt wird. <ul style="list-style-type: none">➤ Dabei werden die Einzelmaßnahmen (siehe Liste 2 – Anlage der Beschlussfassung des Ortsbeirates Güls) im weiteren Verlauf des Verfahrens nach der jeweiligen Machbarkeit und einer realistischen Kosteneinschätzung durch den Ortsbeirat beschlossen.
	<ul style="list-style-type: none">➤ Verwaltungsseitig wird davon ausgegangen, dass der Budgetanteil für das Bühnenhaus noch erhöht werden muss, um diese Maßnahmen umsetzen zu können, damit muss voraussichtlich der Anteil für die anderen Teilprojekte ggf. reduziert werden, dies kann aber bei Konkretisierung des Raumprogramms und der ersten Kostenschätzungen erst konkreter benannt werden.
200.000 €	sollen genutzt werden, um die Maßnahmen im Sinne des Förderprogramms „Stadtdörfer“ zu verwirklichen, die von der „Arbeitsgruppe Stadtdörfer“ erarbeitet wurden (siehe Liste 1. Anlage der Beschlussfassung des Ortsbeirates Güls). <ul style="list-style-type: none">➤ Die Einzelmaßnahmen sind ebenfalls im Weiteren zu prüfen und hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit und den Kosten zu konkretisieren und ggf. zu streichen
612.000 €	Gesamtbudget Modellprojekt „Stadtdörfer Güls“

Als Einzelmaßnahmen für den Umbau des Bühnenhauses werden - gemäß Liste 2 der Beschlussfassung des Ortsbeirates und nach der Ortsbesichtigung am 22.4. seitens der Verwaltung in einer ersten Einschätzung folgende Teilmaßnahmen als notwendig angesehen:

- Neue Strom- und Wasserleitungen (auch für die Außenanlage), sowie Heizungsanlage prüfen
- Dämmung und Ausbau des Dachgeschosses

Anlage 1 zur Beschlussvorlage BV/0285/2021

- Ausbau/Umbau Treppenhaus, Aufzug und zweiter Rettungsweg zur Gewährleistung der Barrierefreiheit u.a. bauordnungsrechtlicher Rahmenbedingungen
 - Sanierung Erdgeschoss und Untergeschoss hinsichtlich Böden, Wände etc.
 - Sanierung der Toilettenanlage (barrierefreie, behindertengerechte Toilette),
 - Sanierung Bodenbelag im gesamten Erdgeschoss,
 - Trockenbaumaßnahmen im Bereich des Techniktraktes,
 - Schaffung und Einrichtung einer funktionsfähigen Küche für entsprechende Veranstaltungen,
 - Schaffung von Lagerungsmöglichkeiten für Außenveranstaltungen,
 - Neue Türen und Schließanlage im gesamten Gebäude
- Es wird aufgrund des Budgets und der planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen empfohlen, auf einen Anbau zu verzichten und sich auf den Umbau und die Ertüchtigung des Bestandsgebäudes festzulegen. Gleichzeitig kann so die Funktion des Marktplatzes für Güls erhalten und gestärkt werden.

Als weitere Teilprojekte wurden in der Anlage 1 der Beschlussfassung des Ortsbeirates Güls folgende Schwerpunkte festgelegt, die nach weiterer Konkretisierung und Prüfung in Zusammenarbeit mit der Verwaltung sowie in Abhängigkeit vom Budget, ggf. umgesetzt werden können:

Rang	Projekt	Maßnahme	Kosten in Euro
	1.Neue Dorfmitte		
1	1.1 Bühnenhaus	Ertüchtigung, Sanierung, Anbau incl.	412 000
	Sanierung Platzbelag des Markt-	Platzes im unteren Drittel: Verbund	
1	1.2 Platzgestaltung	Entsiegelung u. Begrünung oben	20.000
1		6 Hochbeete Pastor-B.Str.	6.000
1		1 Sitzgruppe ebd.	6.000
1		6 Hochbeete nördl. Platzseite	6.000
1		1 Sitzgruppe ebd. + 2 Bäume	8.000
1		(Generationen)Spielplatz 2 Geräte	6.000
1		2+2 nostalg. Lampen:2nördl/2unten	5.000
1	1.3 Straßenraum	Abriss Mauer + Begrünung an Gulisa	8.000
1		2 Hochbeete dort o. kleine Bäume	2.000
1		Fahrradständer für 10 Räder	4.000
1	1.4 Veranstaltungshalle s. 1.1	Fahrradparcours auf dem Platz	3.000
1	1.5 Platzfolge Planstr.	Mauer Volksbank Begrünung	---- gestrichen
1		Evtl. 1-2 Trinkbrunnen s. 4.3	s.u.

Anlage 1 zur Beschlussvorlage BV/0285/2021

1	1.6. Platzfolge Gulisastr.-Planstr.	Begrünung mit Reben+Befestigung	4.000
	2. Neue Wege:		
1	2.1 Gulisastr.	Fahrradstraße	---- gestrichen
1	2.2 Verkehrsberuhigung	Teichstr. Fahrradstreifen beidseitig	5.000
1		+ Verkehrszeichen	
1		Auffahrt Brücke: +Begrünung	5.000
1	2.3 neue Mobilität	Ausweisung Fahrradwege	4.000
1		Weitere gute Fahrradständer	vorerst gestriche
1		Mitfahrerbänke + -stationen	10.000
1	2.4 Verknüpfung Mosel - Güls	3Sitzbänke Richtung Hafen +Bäume	6.000
	3. Stadtdorfmanagement		
1	3.1 Stärkung der Vereine	Sommer und Herbstfest (hier: Anstoßfinanzierung)	3.000
1		Dorf-App s.u.	s.u.
1	3.2 Generationenarbeit	s.o. Hochbeete 1.3/ Grünfläche	s.o.
1		AWO	2.000
1		Senioren-genossenschaft	2.000
1		Jugendprojekte	4.000
1	3.3 Stadtteilmanagement	Betreuung von Homepage/App	s.u.
1	3.4 Erhaltung Weinort mit	Begrünung Gulisastr. s.o.:1.6	s.o.
1		Ergänzung: (Fassaden)Begrünung,+	Gesamtbetr.
1		Renaturierung von Schottergärten	3 Projekte:
1		+Rebenprojekt	16.000
	4. Nachhaltiger Fremdenverkehr		
1	4.1 Stadtdorfmarketing	Professionelle Website+DorfApp (Plauschecke, Kleinanzeigen, Tauschbörse, Button für Nachbarschaftshilfe sowie ein Diskussionsforum)	16.000
1		Beleuchtung Brücke	5.000
1		Beleuchtung Kreuzweg/ Mauern	10.000
1	4.2 Wanderwege	Erschließung, Kartierung	4.000
1		Ausschilderung v. Rundwegen	4.000
1	4.3 Infastruktur	Wander-/Informationstafeln	5.000
1		Fahrradrastplätze	5.000
1		1-2 Trinkwasserspender/-brunnen	15.000
1		Hinweisschilder Winzer	1.500
1		Barrierefreier Bahnhof	1.500+Bahn

Summe: 200.000 €

Hinweis: Die Kostenansätze basieren auf einer ersten Schätzung der Arbeitsgruppe in Güls und sind noch nicht weiter konkretisiert und von der Verwaltung überprüft.

Nächste Schritte verwaltungsseitig:

Planungsrecht

- Die An-/Umbaumaßnahmen des Bühnenhauses bedürfen voraussichtlich einer Befreiung vom BP, welche im Rahmen des Bauantrags parallel beantragt wird.

Raumprogramm

- das Raumprogramm ist aufzustellen und zu konkretisieren (Basis ist die Beschlussfassung des Ortsbeirates Güls, die Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung und der Rückmeldung des Ortsbeirates nach Beratung über die Empfehlungen der Verwaltung)
- Vergleichsangebote werden eingeholt, um Planung und Kostenberechnung sowie die Erstellung der Förderantragsunterlagen zu erhalten (dies ist die Basis für die Beschlussfassung in den städtischen Gremien im Oktober / November und für das Baugenehmigungsverfahren)

Bauordnungsrecht

- Die Förderantragsunterlagen sind vom externen Planer kurzfristig zu erstellen.
- Es wird festgelegt, dass die Versammlungsstätte unter 199 Sitzplätzen bleiben muss, um das Projekt überhaupt realisieren zu können
- Ein Stellplatznachweis ist zu erbringen, einschließlich Fahrradstellplätze (eine zeitversetzte Nutzung ist in Betracht zu ziehen, um den Stellplatzbedarf zu reduzieren, grundsätzlich 1 Stellplatz je 10 Sitzplätze / den höchsten Bedarf der vorgesehenen Nutzungen muss abgedeckt werden, STP müssen auf dem Grundstück liegen oder mittels Baulast angebunden werden (nicht auf öffentlichen Flächen möglich)
- Ein Immissionsschutzgutachten ist erforderlich (Nachweis der Einhaltung der Immissionswerte gegenüber benachbarten schützenswerten Nutzungen)
- Ausschreibung und Bau 2022 /2023 (Bauzeit ca. 20 Monate)

Nächste Schritte seitens der Arbeitsgruppen in den Stadtdörfern sind insbesondere:

- Beschlussfassung des Ortsbeirates über die Schwerpunkte der Umbaumaßnahmen im Bestandsgebäude gemäß Beschlussfassung des Ortsbeirates und der Empfehlung der Verwaltung nach der Ortsbegehung am 22.04.2021
- Das Raumprogramm für den Umbau festlegen in Abstimmung mit Verwaltung als Basis für Angebotseinholung durch Verwaltung.
- Die Bedarfe für die Neubaunutzung sind in Kooperation mit der Verwaltung zusammenzustellen.
- Festlegung, wer Betreiber ist; insbesondere müssen die Nutzung, Nutzungszeiten, Reinigung, Unterhaltung, Kostentragungen, Vermietung / Einnahmen u.a. geregelt werden (Das Grundstück und das Gebäude sind im städtischen Eigentum).