

## Protokoll: Bürgerversammlung am 10.12.2025

Teilnehmende von der Verwaltung bzw. Gäste  und ca. 90 Bürgerinnen und Bürger	Bürgermeister Martin Holschuh, Thomas Kopf vom Büro Kopf Architekten, Bauamtsleiter René Wienhold
Datum:	10.12.2025
Beginn Ende	19:00 Uhr 19:50 Uhr
Protokollführer	Bürgermeister Martin Holschuh

### Tagesordnungspunkte

#### Begrüßung und Einführung

Bürgermeister Martin Holschuh begrüßt die Anwesenden herzlich zur Bürgerversammlung und zeigt sich erfreut über die hohe Teilnehmerzahl. Er betont, dass die Anwesenheit von rund 90 Besucherinnen und Besuchern verdeutliche, wie sehr das Thema „Alter Jakob“ die Menschen weiterhin bewege und wie groß das Interesse daran sei. Er weist darauf hin, dass die Versammlung bei Verständnisschwierigkeiten durch eine Anpassung der Lautstärke unterstützt werden könne, und bittet die Teilnehmenden, ihn in einem solchen Fall darauf hinzuweisen. Dies gelte auch für die nachfolgenden Redner.

#### Geschichte des alten Jakob

Bürgermeister Martin Holschuh erläutert, dass das Gebäude, um das es in der Diskussion geht, eine bewegte Geschichte aufweise. Es sei im Jahr 1927 mit der Grundsteinlegung ursprünglich als Gemeindehaus konzipiert worden. Bereits zu dieser Zeit habe das Projekt die Menschen in Schutterwald stark beschäftigt, was angesichts der markanten Bedeutung des Gebäudes für die Gemeinde nachvollziehbar sei.

Er hebt hervor, dass die Frage nach der zukünftigen Nutzung des Gebäudes eng mit der Entwicklung des Rathauses verknüpft sei. Diese Überlegungen seien von zentraler Bedeutung für die Ortsentwicklung. Zudem stelle sich die Herausforderung, wie mit Entscheidungen aus der Vergangenheit umgegangen werden solle, während gleichzeitig Fortschritte erzielt werden müssten.

#### Rückblick auf vergangene Bürgerversammlungen und Entscheidungen

Bürgermeister Martin Holschuh erläutert, dass ein Rückblick auf die bisherigen Entwicklungen notwendig sei, um den aktuellen Stand besser einordnen zu können. Er erinnert daran, dass Ende

2016 eine erste Bürgerversammlung stattgefunden habe, bei der Ideen und Anregungen gesammelt und diskutiert worden seien. Im Jahr 2017 seien diese rund 200 Vorschläge in einem Beirat weiter diskutiert und strukturiert worden. Im darauffolgenden Jahr 2018 habe man vertiefte Gespräche mit den Mitgliedern des Gemeinderats geführt. Holschuh begrüßt ausdrücklich die anwesenden aktuellen und ehemaligen Gemeinderatsmitglieder und betont seine Freude über deren Teilnahme.

Er führt weiter aus, dass sich 2018 Investoren vorgestellt hätten, die Entscheidung des Gemeinderats jedoch zugunsten einer Projektentwicklung gefallen sei. Diese Projektentwicklung sei 2019 vorgestellt worden. Im Jahr 2020 habe der Gemeinderat schließlich die Entscheidung für den Umzug des Rathauses in den alten Jakob getroffen. Gegen diese Entscheidung sei jedoch ein Bürgerentscheid eingeleitet worden, der sich gegen die Rathausnutzung und für eine wohnliche Nutzung des alten Jakob ausgesprochen habe.

Bürgermeister Holschuh berichtet, dass 2021 ein Workshop zur Gründung einer Genossenschaft mit Interessierten stattgefunden habe. Der Bürgerentscheid sei respektiert worden, was sich auch daran zeige, dass Gespräche mit zwei Genossenschaften geführt worden seien, um deren Engagement für das Projekt zu prüfen. Diese Gespräche hätten jedoch nicht zu einem erfolgreichen Ergebnis geführt. In der Folge seien Investoren gesucht worden, deren vorgelegte Konzepte jedoch ebenfalls nicht überzeugt hätten, da die Umsetzbarkeit in Frage gestellt worden sei.

### **Zukunftsperspektiven für den alten Jakob**

Bürgermeister Martin Holschuh erläutert, dass die Nutzung des Gebäudes „Alter Jakob“ eine tragfähige Lösung erfordere, da ein leerstehendes Gebäude niemandem helfe. Im Rahmen einer Klausurtagung des Gemeinderats sei intensiv über die zukünftige Nutzung des Gebäudes diskutiert worden. Dabei habe sich herausgestellt, dass der „Alte Jakob“ weiterhin ein geeigneter Standort für das Rathaus sei. Holschuh berichtet, dass er beauftragt worden sei, vier Szenarien zu prüfen: die Sanierung des bestehenden Rathauses, den Umzug des Rathauses in den „Alten Jakob“, eine multifunktionale Nutzung mit Praxen im jetzigen Rathaus sowie eine multifunktionale Nutzung im „Alten Jakob“. Er betont, dass eine fundierte Entscheidungsgrundlage nur durch eine detaillierte Berechnung der Optionen möglich sei.

Bürgermeister Martin Holschuh führt aus, dass das Architekturbüro Kopf Architekten mit der Prüfung von zwei Szenarien beauftragt worden sei: der Sanierung des bestehenden Rathauses und dem Umzug des Rathauses in den „Alten Jakob“. Die Auswahl des Büros sei aufgrund seiner regionalen Verwurzelung, seiner Erfahrung mit öffentlichen Projekten und seiner breiten fachlichen Aufstellung erfolgt. Holschuh erklärt, dass nicht alle vier Szenarien geprüft worden seien, da für die multifunktionalen Nutzungskonzepte keine ausreichenden und konkreten Nutzungsanforderungen vorgelegen hätten. Als Beispiel nennt er die Nachfrage nach Arztpraxen, die zwar grundsätzlich vorhanden sei, jedoch eine schnellere Umsetzung erfordere, als es in den Szenarien vorgesehen gewesen sei.

Thomas Kopf bedankt sich für die einleitenden Worte und stellt die Ergebnisse der Studie seines Architekturbüros vor. Er erläutert, dass das bestehende Rathaus aus dem Jahr 1974 erhebliche Sanierungsbedarfe aufweise, insbesondere in den Bereichen energetische Sanierung, Brandschutz

und altersbedingte Mängel. Das Gebäude sei ein architektonisches Monument seiner Zeit, das durch seinen schwebenden Sitzungssaal und das Interieur beeindrucke. Kopf erklärt, dass eine Aufstockung des Gebäudes um 365 Quadratmeter erforderlich sei, um den aktuellen Raumbedarf zu decken. Diese Aufstockung sei notwendig, um einen zweiten baulichen Rettungsweg zu schaffen und die gestiegene Mitarbeiteranzahl sowie organisatorische Verbesserungen zu berücksichtigen.

Thomas Kopf beschreibt die geplante Aufstockung im Teilbereich des Dachgeschosses und hebt hervor, dass die äußeren Strukturen des Gebäudes weitgehend erhalten bleiben könnten. Die bestehende architektonische Anmutung des Gebäudes würde durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt. Die Eingriffe beschränkten sich auf die Vertikalerschließung und die Aufstockung. Kopf erläutert die geplante Raumaufteilung in den verschiedenen Geschossen und betont, dass die Grundgeometrie des Gebäudes weitgehend erhalten bleibe.

Thomas Kopf geht anschließend auf das Szenario des Umzugs des Rathauses in den „Alten Jakob“ ein. Das Gebäude, dessen Grundsteinlegung auf das Jahr 1927 zurückgehe, sei ein attraktiver Standort. Der Anbau aus dem Jahr 2000 stelle jedoch eine Herausforderung dar, da er die historische Struktur des Gebäudes beeinträchtige und die Erschließung erschwere. Kopf erklärt, dass der Rückbau des Anbaus Vorteile biete, da dadurch eine unabhängige Erschließung und Nutzung der verschiedenen Bereiche ermöglicht werde. Die historische Struktur des Gebäudes könne durch die Maßnahme besser berücksichtigt werden.

Thomas Kopf erläutert die geplante Raumaufteilung im „Alten Jakob“ nach dem Rückbau des Anbaus. Die verschiedenen Nutzungen, darunter Rathaus, Sitzungssaal, Veranstaltungsraum und Trauzimmer, könnten autark betrieben werden. Dies sei ein großer Vorteil, da die Nutzungen klar voneinander getrennt werden könnten. Kopf hebt hervor, dass diese Flexibilität im bestehenden Rathaus nicht möglich sei.

Thomas Kopf stellt die Kostenrahmen für die verschiedenen Szenarien vor. Die Sanierung des bestehenden Rathauses ohne Aufstockung würde 7,1 Millionen Euro kosten, während die Sanierung mit Aufstockung auf 9 Millionen Euro geschätzt werde. Die Sanierung des „Alten Jakob“ ohne Rückbau des Anbaus würde 11,59 Millionen Euro kosten, während die Sanierung mit Rückbau des Anbaus auf 10,64 Millionen Euro geschätzt werde. Von diesen Kosten entfielen 7,1 Millionen Euro auf die Rathausnutzung, 3,2 Millionen Euro auf die Renovierung des Saals und 222.000 Euro auf die Vereinsräume im Untergeschoss. Kopf erklärt, dass der Rückbau des Anbaus zu einer Kostenersparnis führe, da weniger Fläche saniert werden müsse.

Bürgermeister Martin Holschuh bedankt sich abschließend bei Thomas Kopf für die ausführliche Präsentation.

### **Präsentation der Architekturbüros und Fördermöglichkeiten**

Bürgermeister Martin Holschuh erläutert, dass er die zuvor von Herrn Kopf vorgestellte Kostensituation um eine Spalte ergänzt habe, die mögliche Förderungen berücksichtigt. Er führt aus, dass die Gemeinde seit 2016 im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ liege und daher Sanierungsmittel von Bund und Land beantragen könne. Es bestehe keine Garantie für die Förderung bestehe, hätten andere Gemeinden in ähnlichen Projekten Fördermittel in vergleichbarer

Größenordnung erhalten. Er weist darauf hin, dass der reguläre Förderzeitraum im April 2026 ende, jedoch eine Verlängerung beantragt werden könne. Bei denkmalgeschützten Objekten liege die Förderquote bei 51 % der förderfähigen Kosten, jedoch sei in der aktuellen Berechnung mit einer realistischen Förderquote von 40 % kalkuliert worden, da nicht alle Bruttobaukosten förderfähig seien. Diese Einschätzung sei in Abstimmung mit der Steg Stadtentwicklung erfolgt, die die Gemeinde bei der Sanierung begleite.

Bürgermeister Martin Holschuh stellt die finanziellen Auswirkungen der verschiedenen Szenarien vor. Bei einer Sanierung des bestehenden Rathauses belaufe sich der kommunale Anteil auf rund 4,3 Millionen Euro, mit Aufstockung auf etwa 5,4 Millionen Euro. Für das Gebäude „Alter Jakob“ ohne Rückbau liege der kommunale Anteil bei rund 7 Millionen Euro. Bei einer Sanierung mit Rückbau verteile sich der kommunale Anteil auf etwa 4,3 Millionen Euro für das Rathaus, 2 Millionen Euro für den Saal und rund 133.000 Euro für die Vereinsnutzung.

Er hebt die Vor- und Nachteile der beiden Hauptvarianten hervor. Beim bestehenden Rathaus sei der Vorteil, dass der Standort erhalten bleibe und keine große Umgewöhnung für Bürgerinnen und Bürger sowie Mitarbeitende erforderlich sei. Zudem gebe es keine denkmalrechtlichen Einschränkungen. Allerdings sei während der Bauphase eine Interimslösung notwendig, was zusätzliche Kosten und Aufwand bedeute. Beim „Alten Jakob“ eröffne sich die Möglichkeit, ein ortsbildprägendes Gebäude mit Leben zu füllen, was auch ein Wunsch aus der Bevölkerung gewesen sei. Ein weiterer Vorteil sei, dass der Rathausbetrieb bis zur Fertigstellung aufrechterhalten werden könne. Einschränkungen durch den Denkmalschutz seien zwar vorhanden, könnten jedoch durch entsprechende Maßnahmen bewältigt werden.

Bürgermeister Martin Holschuh geht auf die Frage der Nachnutzung des bestehenden Rathauses ein, die bereits 2020 ein Kritikpunkt gewesen sei. Er betont, dass ein Nachnutzungskonzept derzeit nicht vorliege, was jedoch angesichts des langen Zeitplans nachvollziehbar sei. Er erläutert, dass ab der Entscheidung etwa fünf Jahre bis zur Fertigstellung des neuen Rathauses vergehen würden, gefolgt von weiteren zwei bis drei Jahren für die bauliche Umnutzung des bestehenden Rathauses. Somit sei eine realistische Planung für die Nachnutzung erst in acht bis neun Jahren möglich. Er hebt hervor, dass alle Fraktionen betont hätten, das bestehende Rathaus in der Hand der Gemeinde zu behalten.

Zum Abschluss weist Bürgermeister Martin Holschuh darauf hin, dass die Sitzung aufgezeichnet werde, um die Protokollerstellung zu erleichtern. Er bittet die Anwesenden, Fragen und Anregungen zu äußern, und erklärt, dass die Aufzeichnung auf Wunsch unterbrochen werden könne.

### **Diskussion und Fragen aus der Bürgerschaft**

Ein Bürger bedankt sich für die Ausführungen und merkt an, dass die Gemeinde sich an einem entscheidenden Punkt befinde. Er plädiert dafür, den Prozess zu beschleunigen und den Zeitstrahl bis 2031 zu verkürzen. Er hebt hervor, dass durch den Erhalt des Anbaus am „Alten Jakob“ zusätzliche Zuschüsse in Höhe von etwa 420.000 Euro erwartet werden könnten. Zudem könnten die innenliegenden Räume des Anbaus für Archiv- oder Computerräume genutzt werden, was zusätzliche Kosten für alternative Flächen einsparen würde. Er appelliert an die Gemeinderäte und

den Bürgermeister, den eingeschlagenen Weg konsequent weiterzuverfolgen und die notwendigen Entscheidungen zügig zu treffen.

Ein anderer Bürger stellt eine Frage zu den in der Kostenaufstellung eingeplanten Fördergeldern. Er möchte wissen, warum für die Sanierung des Rathauses keine Fördermittel dargestellt wurden oder ob solche Mittel überhaupt vorgesehen seien. Bürgermeister Martin Holschuh erklärt, dass in der Tabelle dieselbe Förderquote angesetzt worden sei, die auch für andere Projekte gelte. Dies sei ein Fortschritt, da zuvor lediglich eine Förderquote von 36 % der förderfähigen Kosten galt. Er weist jedoch erneut darauf hin, dass die tatsächliche Bewilligung der Fördermittel noch nicht gesichert sei und erst in Gesprächen mit dem Regierungspräsidium abschließend geklärt werden könne. Zudem erläutert er, dass die Förderbescheide in der Regel erst dann ausgestellt würden, wenn die entsprechenden Summen tatsächlich anfallen. Dies bedeute, dass die Gemeinde zunächst in Vorleistung gehen müsse, um die Planungen voranzutreiben und anschließend mit konkreten Kostenberechnungen an das Regierungspräsidium heranzutreten. Er betont, dass dieser Prozess langwierig sei und die Gemeinde in der Zwischenzeit in einer unsicheren Lage verbleibe.

Ein Bürger erkundigt sich, ob die geplanten Räumlichkeiten für Vereine ausschließlich den sogenannten Kolbenkeller umfassen oder ob auch andere Möglichkeiten zur Unterbringung von Vereinen vorgesehen seien. Bürgermeister Martin Holschuh antwortet, dass nach aktuellem Stand lediglich der Keller für Vereine vorgesehen sei. Er hebt jedoch hervor, dass der sanierte Saal künftig mit separatem Zugang zur Verfügung stehen werde, was die Nutzungsmöglichkeiten für Vereine verbessere.

Eine Bürgerin richtet ihren Blick auf die Zukunft und spricht das Jahr 2031 an. Sie äußert den Wunsch, dass das Alte Rathaus für soziale Wohnungsbauprojekte genutzt werden solle, da es in Schutterwald an sozialem Wohnraum mangle. Sie betont, dass ihr dieses Anliegen besonders wichtig sei. Bürgermeister Martin Holschuh bedankt sich für den Hinweis und erklärt, dass es sinnvoll sei, frühzeitig über solche Themen nachzudenken. Er verweist jedoch darauf, dass die Bedürfnisse in der Zukunft schwer vorhersehbar seien und ein Nutzungskonzept für das Alte Rathaus erst in einigen Jahren entwickelt werden könne.

Ein Bürger bringt drei Anmerkungen vor. Zunächst kritisiert er, dass der Gemeinderat den Bürgerentscheid von 2020, in dem der Wunsch nach der Schaffung von Wohnungen im Alten Jakob geäußert wurde, nicht weiterverfolgt habe. Er fragt, wie der Gemeinderat diesen Bürgerwillen nach fünf Jahren einfach ignorieren könne. Er schlägt vor, dass Sozialwohnungen im Alten Jakob gut untergebracht werden könnten. Er weist darauf hin, dass trotz maximaler Förderung weiterhin Ausgaben in Höhe von sieben Millionen Euro verbleiben würden. Er betont, dass das Rathaus über 50 Jahre ohne Brandschutz und zweiten Rettungsweg funktionierte und dies seiner Ansicht nach auch noch weitere Jahre möglich wäre. Er äußert Zweifel am ermittelten Bedarf für die geplanten Maßnahmen.

Bürgermeister Martin Holschuh erklärt, dass der Bürgerentscheid von 2020 ernst genommen und umgesetzt worden sei. Dieser habe rechtlich für drei Jahre bindend gewirkt. Nach Ablauf dieser Frist sei es jedoch legitim, die Situation neu zu bewerten. Er berichtet, dass seit 2020 versucht

wurde, eine genossenschaftliche Lösung zu finden und Investoren zu gewinnen, jedoch ohne tragfähige Ergebnisse. Daher sei eine Neubewertung des Sachverhalts erfolgt, die nun Grundlage der aktuellen Diskussion sei. Er bestätigt aber auch, dass die geplanten kommunalen Ausgaben von 6,4 Millionen Euro beachtlich seien.

Eine Bürgerin fragt nach, ob in den Planungen für das Rathaus ein Fahrstuhl vorgesehen sei, da sie diesen nicht gesehen habe. Herr Kopf bestätigt, dass dies.

Ein Bürger erkundigt sich, ob im Saal des alten Jakob eine Küche geplant sei. Bürgermeister Martin Holschuh bestätigt, dass eine Küche vorgesehen sei, jedoch keine vergleichbare Ausstattung wie in der Mörburghalle. Er hebt die Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus hervor, bittet jedoch darum, auch die Bedürfnisse der Vereine zu berücksichtigen, die Räumlichkeiten suchen. Er regt an, dies bei der Nutzung des aktuellen Rathauses zu bedenken. Bürgermeister Martin Holschuh versichert, dass dies berücksichtigt werde.

Ein Bürger fragt, ob bereits eine Entscheidung über den Umzug des Rathauses getroffen worden sei oder ob eine Bürgerbefragung geplant sei. Bürgermeister Martin Holschuh erklärt, dass die Entscheidung in der nächsten Sitzung des Gemeinderats am 17.12.2025 getroffen werde.

Ein Bürger merkt an, dass die bislang veranstalteten Bürgerversammlungen zum Alten Jakob ohne Ergebnis geblieben seien, da die Grundlagen nicht gepasst hätten. Er betont, dass der Gemeinderat als Hauptorgan der Gemeinde gemäß Gemeindeordnung die Entscheidung treffen solle. Er plädiert dafür, die Ziele schnellstmöglich zu erreichen und die Gemeindeordnung als Grundlage zu nutzen, um das Mandat des Gemeinderats zu stärken.

### **Schlusswort und Appell des Bürgermeisters**

Bürgermeister Martin Holschuh ergänzt abschließend, dass das Thema „alter Jakob“ viele Menschen bewegt habe und die geäußerten Meinungen teilweise zu einer Spaltung geführt hätten.

Bürgermeister Martin Holschuh betont, dass unterschiedliche Meinungen in Sachfragen nicht dazu führen sollten, die Gemeinschaft zu spalten. Er hebt hervor, dass ein langer und ehrlicher Prozess hinter allen Beteiligten liege und nun ein Ergebnis vorliege, hinter dem sich alle versammeln könnten. Er äußert die Hoffnung, dass dies möglich sei, da es um die gemeinsame Zukunft des Ortes gehe und die Gestaltung dieser Zukunft nur durch Zusammenarbeit gelingen könne.

Bürgermeister Martin Holschuh appelliert an die Anwesenden, nach der Bürgerversammlung wieder auf die Gemeinschaft zu konzentrieren. Er führt aus, dass allen das Wohl des Ortes am Herzen liege und alle das Beste für die Gemeinde anstreben.