Fachbereich Bürgerservice und zentrale Dienste

Az.:	025.321; 880.29
Sachbearbeiter/in	Frau Baur
Datum:	29.10.2026

MARXZELL
natürlich lebendig

Vorlage 19/2026 zur öffentlichen Sitzung des OR Pfaffenrot am Montag, 9. November 2026

TOP-Nr.: 03
Beratung und Beschlussfassung über die zukünftige Nutzung des Areals „Alter Kindergarten Pfaffenrot“ in der Heinrich-Hall-Straße

Sachverhalt:

In der Heinrich-Hall-Straße in Pfaffenrot befinden sich der ehemalige Kindergarten sowie das sogenannte Schwesternhaus. Beide Gebäude stehen im Eigentum der Gemeinde Marxzell und sind seit dem Umzug des Kindergartens vor mehr als 13 Jahren weitgehend ungenutzt. Das ehemalige Kindergartengebäude wird derzeit noch von Vereinen und der Gemeinde als Lagerfläche genutzt.
Verschiedene in der Vergangenheit angestrebte Nutzungskonzepte konnten aus unterschiedlichen Gründen bislang nicht umgesetzt werden. Die Überlegungen, die Liegenschaft einer sozialen und gemeinwohlorientierten Nutzung zuzuführen, wurden in den vergangenen Monaten jedoch wieder intensiviert.
Im vergangenen Jahr traten zwei Ärztinnen an die Gemeindeverwaltung heran, da sie auf der Suche nach geeigneten Praxisräumen waren. Daraus entstand die Idee, das ehemalige Kindergartengebäude für die Einrichtung einer Gemeinschaftspraxis herzurichten und den Ärztinnen über ein Mietverhältnis zur Verfügung zu stellen. Die Verwaltung veranlasste hierzu entsprechende Machbarkeitsuntersuchungen.
Zwischenzeitlich steht fest, dass die Einrichtung einer Gemeinschaftspraxis in Teilen der ehemaligen Kindergartenräumlichkeiten sinnvoll realisiert werden kann.
Darüber hinaus wurde geprüft, wie die verbleibenden Flächen künftig genutzt werden könnten. Dabei stand insbesondere die Einrichtung eines Bürgersaals im Fokus. Der bisherige Bürgersaal im Rathaus steht seit dem Umbau im Jahr 2020 nicht mehr zur Verfügung. Seither finden Veranstaltungen und Gemeinderatssitzungen in den kommunalen Hallen statt. Dies führt regelmäßig zu Überschneidungen bei der Belegung und schränkt die Nutzungsmöglichkeiten für Vereine und andere Nutzer ein.
Der geplante Bürgersaal soll künftig für Gemeinderatssitzungen, Veranstaltungen und Vereinsaktivitäten zur Verfügung stehen und dadurch die Belegungssituation der kommunalen Hallen entlasten. Die bisherigen Lagermöglichkeiten für Vereine und die Gemeinde sollen ebenfalls erhalten bleiben.
Das ehemalige Schwesternhaus ist für eine Veräußerung auf dem Wohnungsmarkt vorgesehen. Der Verbindungstrakt zwischen den beiden Gebäuden soll abgebrochen werden. Dadurch entsteht ein Innenhof, der sowohl Parkmöglichkeiten als auch einen barrierefreien Zugang zum Bürgersaal bieten soll.

Zur Umsetzung des Vorhabens wurde zunächst versucht, einen Investor zu gewinnen. Parallel dazu prüfte die Verwaltung die Möglichkeit einer Realisierung in Eigenregie durch die Gemeinde.
Die zwischenzeitlich vorgeschlagene Variante sieht vor, dass die Gemeinde Marxzell selbst als Bauherrin auftritt. Hierfür konnte ein erfahrenes Architekturbüro gewonnen werden. Die entsprechende Beauftragung soll in der kommenden Gemeinderatssitzung erfolgen.
Nach derzeitigem Planungsstand soll das ehemalige Kindergartengebäude unter Federführung des zu beauftragenden Architekturbüros saniert werden. Die erste Kostenermittlung beläuft sich auf insgesamt 2,55 Mio. Euro. Davon entfallen rund 1,1 Mio. Euro auf die Gemeinschaftspraxis und 1,45 Mio. Euro auf den Bürgersaal.
Die Kosten für die Praxisausstattung tragen die Ärztinnen selbst. Für die Ausstattung des Bürger- und Veranstaltungssaals wurden Kosten in Höhe von 105.000 Euro ermittelt. Hierfür wird eine LEADER-Förderung in Höhe von 54.000 Euro in Aussicht gestellt.
Die Verwaltung prüft derzeit weitere Fördermöglichkeiten für die Umsetzung des Vorhabens. Die Fertigstellung der Arztpraxis ist spätestens zum 31. März 2028 vorgesehen. Der Bürgersaal, die Lagerräumlichkeiten sowie die Außenanlagen sollen bis Ende Oktober 2028 fertiggestellt werden.
Mit der geplanten Neunutzung des Areals in der Heinrich-Hall-Straße soll die medizinische Versorgung in Marxzell langfristig gesichert werden. Gleichzeitig soll die Einrichtung eines Bürger- und Veranstaltungssaals zur Entlastung der kommunalen Hallen beitragen. Damit würde das Areal nach mehr als 13 Jahren Leerstand einer neuen, nachhaltigen und gemeinwohlorientierten Nutzung zugeführt werden.

Beigefügt werden die vorgesehene Planung (Draufsicht und Grundriss EG) sowie der Projektzeitenplan.

Beschlussvorschlag:

Der Ortschaftsrat empfiehlt dem Gemeinderat der von der Verwaltung vorgestellten Planung zuzustimmen. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Zuschussanträge zu stellen sowie erforderliche Verträge wie dargestellt zu schließen. Gleichzeitig wird die Verwaltung beauftragt, die Räumung des vorhandenen Areals gemäß dem Bauzeitenplan zu veranlassen. Die Kosten und Förderungen werden im Haushaltsplan 2027 sowie der Finanzplanung 2028 gemäß Vorlage und voraussichtlichem Mittelabruf eingearbeitet.

gez. Simon Stoll
Ortsvorsteher