Fachbereich Finanzen und Infrastruktur

Az.:	811.47
Sachbearbeiter/in	Herr Germann
Datum:	28.10.2026

MARXZELL
natürlich lebendig

Vorlage GR-2026-60 zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am Montag, 16. November 2026

TOP-Nr.: 02
Vorstellung der Konzeption zur Neugestaltung des Areals "Alter Kindergarten Pfaffenrot" sowie Beratung und Beschlussfassung über die Umsetzung der vorgelegten Nutzungsvariante

Sachverhalt:

Das „Heinrich-Hall-Areal Pfaffenrot“, bestehend aus ehemaligem Kindergarten und Schwesternhaus, steht seit mehr als 13 Jahren im Leerstand im Gemeindebesitz. Der ehemalige Kindergarten wird seither lediglich als Abstellfläche für zwei Vereine, eine politische Vereinigung sowie der Gemeinde selbst als Lagerfläche genutzt.

Nachdem in den vergangenen Jahren verschiedene Ideen mit sozialer Verwendung auf Grund nicht umsetzbarer Planungen, politischen Ausrichtungen und der Entwicklungen am Kapitalmarkt die Machbarkeit scheitern ließen, wurde in den vergangenen Monaten intensiv nach entsprechenden Nachfolgemöglichkeiten gesucht. In dieser Phase kamen auf die Gemeinde Marxzell zwei interessierte Medizinerinnen zu, welche auf der Suche nach Räumlichkeiten zur Gründung und Ansiedlung einer Hausarztpraxis in der Umgebung sind. Im Laufe der Gespräche kristallisierte sich für beide Seiten die Basis einer möglichen Zusammenarbeit heraus, weshalb zur Vorerkundung in entsprechende Machbarkeitsplanungen einstiegen wurde. Parallel hierzu wurde seitens der Gemeinde erörtert, was auf dem Areal für die Gemeinde noch umgesetzt werden könnte. Hierbei wurde die Möglichkeit ins Auge gefasst, den seit 2020 weggefallenen Bürgersaal zu ersetzen, welcher sowohl für Gemeinderatssitzungen, Veranstaltungen als auch Vereine seither nicht mehr genutzt werden kann. Die Gemeinde weicht seither mit Ihren Sitzungen in die kommunalen Hallen aus, was jedoch seither immer wieder zu Nutzungsabsagen an die Vereine und Unzufriedenheit derer führt. Ebenso war es ein Anliegen, die bisher untergebrachten Lagerflächen eventuell erhalten zu können.

Nachdem die verbindliche Kostenschätzung durch einen Investor vorlag und diese knapp 22 % höher ausfiel als zunächst kommuniziert, konnte die Veraltung kurzfristig einen für diese Konstellation erfahrenen Architekten gewinnen, welcher die Planung für die Gemeinde Marxzell als Bauherrin alternativ übernahm und im nachfolgenden Tagesordnungspunkt auch die Beauftragung erhalten soll.

Im Investorenmodell war vorgesehen, das Areal zum ermittelten Verkehrswert von 640.000 € zu veräußern. Das Schwesternhaus sollte unter Regie des Investors im Laufe der Zeit zu sozial gefördertem Wohnraum umgebaut und saniert werden und von diesem auch selbst vermietet werden. Der alte Kindergarten würde für die mögliche Arztpraxis sowie den Bürgersaal im Erdgeschoss saniert und genutzt, im Untergeschoss mit Lagerfläche für die bisherigen Nutzer gestaltet werden. Die Vermietung der Arztpraxis war durch den Investor als Eigentümer vorgesehen, die Gemeinde Marxzell hätte die Ansiedlung der Ärztinnen entsprechend bezuschussen müssen, sowohl im investiven als auch im laufenden Betrieb durch einen Mietzuschuss. Die Sanierungskosten für die Arztpraxis lagen wurden auf rd. 1,1 Mio. € beziffert. Der investive Zuschuss der Gemeinde wäre bei rd. 250.000 €, der laufende Zuschuss bei rd. 145.000 € über 10 Jahre gelegen. Der Rückkauf des Bürgersaales wäre mit 1,65 Mio. € zzgl. Ausstattung zu Buche geschlagen. Da die dauerhafte Belastung des Gemeindehaushaltes in Verbindung mit dem entsprechenden Nutzen zu bewerten ist, hat die Verwaltung sich für nachgenannte Planung entschieden, welche wie folgt aussieht:

Für die nun vorgelegte Variante, welche die Gemeinde Marxzell als Bauherrin vorsieht, würde der Bereich des alten Schwesternhauses künftig für den offiziellen Wohnungsmarkt als Verkauf vorgesehen werden. Der benötigte hintere Bereich des Grundstückes wird abgetrennt für die Neukonzeption „Alter Kindergarten Pfaffenrot“ und verkehrswerttechnisch neu bewertet. Der Gemeinderat entscheidet in einer nachgelagerten Sitzung über den Verkaufspreis des Grundstückes, mit welchem es im Frühjahr 2027 dem freien Wohnungsmarkt zugeführt wird.

Der „Alte Kindergarten Pfaffenrot“ wird von der Gemeinde Marxzell unter Bauleitung des zu beauftragenden Ingenieurbüros saniert. Die Kosten hierfür betragen nach erster Kostenermittlung 2,55 Mio. € brutto. Das Gesamtinvest beträgt somit 2,55 Mio. €, hiervon entfallen ca. 43 % auf die Gemeinschaftspraxis (ca. 1,1 Mio. €) sowie 57 % (1,45 Mio. €) auf den Bürgersaal und die Lagerräumlichkeiten. Die Kostenermittlung ist in der Anlage 1 beigefügt.

Die erforderliche Ausstattung der Arztpraxis ist von den beiden Medizinerinnen anhand deren Bedarf entsprechend umzusetzen und zu finanzieren. Eine Förderung über das sogenannte „LEADER“-Programm ist in Klärung und wird in Eigenregie beantragt.

Die zeitgemäße Ausstattung des Bürger- und Veranstaltungssaales wurde mit 105.000 € (Inventar und Medientechnik) ermittelt. Da bei diesem Förderprogramm immer die Nettokosten gefördert werden (90.000 €), wurde der Zuschussbetrag mit 54.000 € hierfür seitens „LEADER“ im Programm aufgenommen.

Aus der Städtebaulichen Sanierung sind nach ersten Abschätzungen der Sanierungsstelle 1,9 Mio. € als förderfähige Kosten anzuerkennen. Die Förderung beträgt über das Sanierungsprogramm 60 %, was einem Betrag von 1,15 Mio. € entspricht. Da diese Förderung im Innenverhältnis zwischen Bund/Land (60 % Anteil) und Gemeinde (40 % Anteil) aufgeteilt wird, wäre die tatsächliche Förderung mit rd. 690.000 € zu veranschlagen.

Für die Gemeinde Marxzell würde sich demnach eine investive Situation wie folgt darstellen: Die Gesamtausgaben wurden nach vorliegender Kostenaufstellung mit 2,65 € Mio. € ermittelt. Die Zuschüsse betragen nach ersten Ermittlungen 744.000 €, womit ein

Finanzierungsbedarf von rd. 1,9 Mio. € vorliegt. Eine Anmeldung der Maßnahme soll auch über den Ausgleichsstock des Landes Baden-Württemberg erfolgen, was eine zusätzliche Finanzierung ermöglichen kann. Dies wird jedoch erst im Frühjahr/Sommer 2027 entschieden sein.

Die Gemeinde Marxzell wäre auch Vermieterin der Arztpraxis, eine Bezuschussung investiv für die Umsetzung entfällt somit ebenso wie laufend. Die Lagerräumlichkeiten sollen nach Umbau und Fertigstellung neu, künftig zu marktüblichen Konditionen, an die Nutzer vermietet werden.

Die vorgesehene Planung ist in der Anlage 2 (Draufsicht) und Anlage 3 (Grundriss EG) beigefügt. Das Projekt wird in der Sitzung durch die Verwaltung und den Entwurfsplaner vorgestellt. Der Projektzeitenplan ist als Anlage 4 beigefügt. Die Arztpraxis soll bis spätestens 31. März 2028 fertiggestellt sein und ab 01. April 2028 in Betrieb gehen. Der Bürgersaal, die Lagerräumlichkeiten und die Außenanlagen sollen bis 31. Oktober 2028 fertiggestellt werden.

Für die Gemeinde Marxzell bietet sich durch diese Lösung nach mehr als 13jährigem Leerstand eine zukunftsorientierte Lösung, welche vielen Bedarfen und der Grundversorgung der Gemeinde Marxzell Rechnung trägt. Zum einen wird die ärztliche Grundversorgung für mindestens 15-20 Jahre gewährleistet, was ein elementares Ansinnen einer Kommune darstellen sollte. Des Weiteren kann dem jahrlangen Wunsch einer sozialen oder ähnlichen Ausrichtung, mit der Ansiedlung einer Arztpraxis Rechnung getragen werden. Auch die Vakanz eines zukunftsorientierten Bürger- und Veranstaltungssaales für Gemeinde, Vereine etc. kann beendet werden. Die Verwaltung sieht in dem vorgelegten Konzept die bestmögliche Chance, das leerstehende Areal zum Wohle der gesamten Gemeinde Marxzell zu nutzen und damit die künftige Entwicklung der Gemeinde nachhaltig zu fördern und langfristig zu sichern.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die vorgelegte Planung zur Kenntnis und stimmt dieser zur Umsetzung zu. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Zuschussanträge zu stellen sowie erforderlichen 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 für 2028 gemäß Vorlage und voraussichtlichem Mittelabruf eingearbeitet.

gez. Sabrina Eisele
Bürgermeisterin

gez. Jürgen Germann
Fachbereichsleiter
Finanzen und Infrastruktur