



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2016/157

20.09.2016

Federführend: Hochbauamt

Beteiligt: Finanzdezernat
Stadtkämmerei

Tagesordnungspunkt:

Gebäude Tübinger Straße 68 - Umbau 1. Obergeschoss für Schulungszwecke

Beratungsfolge:

Verwaltungsausschuss	11.10.2016	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	18.10.2016	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt die vorgelegte Planung für die Umnutzung des Gebäudes Tübinger Straße 68, 1.Obergeschoss für Schulungszwecke mit einem Investitionsaufwand in Höhe von 680.000 EUR.
2. Der Gemeinderat beschließt eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 480.000 EUR und eine überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 200.000 EUR für die Planungsleistungen. Die Mittel für die außerplanmäßige VE werden im Finanzhaushalt 2017 eingeplant.

Anlagen:

1. Lageplan
2. Grundriss 1. Obergeschoss
3. Schnitt-Ansicht
4. Mietkonditionen (nö)

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Markus Gärtner
Amtsleiter

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz	
	2.8810.9400.008-0001	36.705	EUR
			EUR
			EUR
Summe		36.705	EUR

Inanspruchnahme einer <u>außerplan-mäßigen</u> Verpflichtungsermächtigung	Bereits verfügt über	0	EUR
ja nein	Die Restmittel werden	36.705	EUR
- in Höhe von	noch benötigt.		
EUR	Antragssumme lt. Vorlage	200.000	EUR
- Ansatz VE im	Danach noch verfügbar	0	EUR
HHPl.	EUR		
- apl	Diese Restmittel werden		
480.000	noch benötigt ja nein		
EUR			
HHSt. 2.8830.9320.000-0001	Die Bewilligung einer außer- planmäßigen Ausgabe ist notwendig		
	in Höhe von	200.000	EUR
	Deckungsnachweis: HHSt. 2.8850.3400.000-0007		

* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Begründung

Das Gebäude Tübinger Straße 68 (FSt.323/2) wurde im Jahr 2013 von der Stadt erworben. Das Gebäude besteht aus zwei Gebäudeteilen:

- dem Altbau, der in den Jahren 2014/2015 für die vorläufige Unterbringung von Flüchtlingen umgebaut wurde und seit der Fertigstellung an den Landkreis bis zum 31.12.2024 vermietet ist sowie
- einem zweiten Gebäudeteil, einem 2-geschossiges Flachdachgebäude aus den 1960er Jahren, dessen Unter- und Erdgeschoss (1.204 m²) derzeit von der DTAG angemietet ist. Der Mietvertrag endete am 31.12.2015. Vereinbart ist eine zweimalige Verlängerungsoption von jeweils 5 Jahren, d.h. max. bis zum 31.12.2025.

Die anderen Mietverträge im Gebäude mit der DeBeka, der Diözese und einem Steuerberater sind gekündigt, bzw. ausgelaufen. Der Steuerberater ist im September dieses Jahres ausgezogen.

Damit ist das 1. Obergeschoss frei und kann einer neuen Nutzung zugeführt werden.

In Rottenburg besteht dringender Bedarf an Schulräumen

- als Ausweichstandort für die Berufliche Schule Rottenburg
(*das bestehende Schulgebäude des Landkreises muss einer Schadstoffsanierung unterzogen werden und soll eventuell erweitert werden*),
- für Angebote der VHS, insbesondere Sprachkurse für Flüchtlinge etc.

Nach der Nutzung der Schulräume durch die Berufliche Schule könnten die Räume auch als Ausweichquartier für anstehende Schulraumsanierungen genutzt werden.

Das Architekturbüro Duttlinger hat das 1.OG für eine mögliche schulische Nutzung untersucht und konnte im 1. Obergeschoss eine Netto-Gesamtfläche von 655,81 m² für die Schulraumnutzung planen. Neben vier ca. 70 m² großen Schulungsräumen plus Nebenraum finden ein Lehrerzimmer und die Sanitärräume auf dem Geschoss ausreichend Platz. Über die neuen Flure, das bestehende Haupttreppenhaus und eine neue außenliegende Treppe sind die Fluchtwege gesichert.

Für die Herstellung der neuen Nutzung ist ein Rückbau der bestehenden Haustechnik wie Lüftungs-, Elektro- und Heizungsinstallationen notwendig. Dieser Rückbau ist relativ aufwendig, da auch Installationen der unteren Geschosse betroffen sind.

Die bisherige Raumaufteilung ist nicht wieder verwendbar, daher wird ein Rückbau der Bauteile und die Demontage der Installationen bis auf den Estrich stattfinden müssen. Nach dem Rückbau erfolgt ein kompletter neuer Ausbau des 1. Obergeschosses mit den neuen Raumeinteilungen und der neuen Treppenanlage.

Vermietung an den Landkreis

Für die Zeit der Sanierungsarbeiten an der Beruflichen Schule Rottenburg will der Landkreis die Räume im 1. Obergeschoss für die Dauer von 5 Jahren als Übergangslösung anmieten.

Neben den vier Klassenzimmern werden vier weitere Schulräume als Containerlösung auf dem befestigten Hof- und Parkplatz zwischen dem Gebäude Tübinger Straße 68 und Bahnkörper

untergebracht. Darüber werden benötigt ein Schulhof und Parkplätze für die Lehrer.

Die mit dem Landratsamt für die Anmietung des 1. Obergeschosses, des Containerstandorts, den Parkplätzen sowie des Schulhofes ist ausgehandelt und für die Stadt auskömmlich (Anlage 4 nichtöffentlich).

Kostenermittlung

200	Herrichten und Erschließen	Rückbau in 300 enthalten
300	Bauwerk Baukonstruktion	281.000 EUR
400	Bauwerk Haustechnik	185.000 EUR
500	Außenanlagen	6.000 EUR
600	Ausstattung	34.000 EUR
700	Baunebenkosten	150.000 EUR
	Unvorhergesehenes	24.000 EUR
S u m m e		680.000 EUR

Flächen 1.Obergeschoss / Schulungsräume

RNr.	Bezeichnung	Fläche m ²
1.16	Haupt-Treppenhaus	27,89
1.01	Lehrerzimmer	28,39
1.02	Technik/EDV	12,98
1.03	Flur	119,76
1.04	WC Herren	11,86
1.05	WC Damen	14,22
1.06	WC Lehrer	5,83
1.07	Klassenzimmer 1	75,58
1.08	Nebenraum z K1	8,86
1.09	Nebenraum z K2	8,86
1.10	Klassenzimmer 2	74,14
1.11	Flur	78,66
1.12	Klassenzimmer 3	77,11
1.13	Nebenraum z K3	8,86
1.14	Nebenraum z K4	8,56
1.15	Klassenzimmer 4	74,83
1.17	2. Rettungsweg	19,43
Summe NGF		655,81

nachrichtlich:

Maßnahmen an der Heizungsanlage sind unabhängig von der Umnutzung des 1. Obergeschosses notwendig. Für die Erneuerung der Regelungstechnik sind Kosten in Höhe von ca. 150.000 EUR kalkuliert. Diese werden im Finanzhaushalt 2017 etatisiert.

