

Beschlussvorlage WBR Nr. 2017/065

20.03.2017

Federführend: WBR
Volker Derbogen

Beteiligt: Hochbauamt

Tagesordnungspunkt:

**Gebäude Tübinger Straße 68 - Umbau 1. Obergeschoss für Schulungszwecke
(Baubeschluss)**

Beratungsfolge:

Gemeinderat	04.04.2017	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

18.10.2016 - GR - Planungsbeschluss für städt. Haushalt

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt den Bau für die Umnutzung des Gebäudes Tübinger Straße 68, 1. Obergeschoss, für Schulungszwecke mit einem Investitionsaufwand in Höhe von insgesamt ca. 800.000 € (davon wurden bereits 96.000 € im Jahre 2016 im städt. Haushalt verausgabt) - Baubeschluss -.

Anlagen:

1. Lageplan
2. Grundriss 1. Obergeschoss (Bestand/Abbruch)
3. Grundriss 1. Obergeschoss (Umbau)

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Dr. Hendrik Bednarz
Bürgermeister

gez. Volker Derbogen
Betriebsleiter

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2017	5.012017.005.001	78715000	480.000 EUR
			EUR
			EUR
Summe			480.000 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung		Bereits verfügt über	0 EUR
ja nein		Somit noch verfügbar	480.000 EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	704.000 EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	-224.000 EUR
- üpl. / apl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	-224.000 EUR
		Deckungsnachweis: Im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit des Vermögensplanes der WBR – deshalb kein Beschluss notwendig.	

Jährliche Folgekosten / - kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Begründung:

1. Allgemeines

Das Gebäude Tübinger Straße 68 (Flst.-Nr. 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.

Nach Beendigung des Mietvertrages für einen freiberuflich Tätigen, der Teile des 1.OG des Gebäudes für sein Büro angemietet hatte, ist das 1. Obergeschoss seit September 2016 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.

2. Haushalts-/Wirtschaftsplan

Mit der Gründung der Wohnbau Rottenburg am Neckar (WBR) zum 01.01.2017 ging dieses Gebäude in das Anlagevermögen der WBR. Nach der bisherigen Haushaltsplanung war vorgesehen,

- im Haushaltsjahr 2016 (im städt. Haushalt)	200.000 € und
- im Haushaltsjahr 2017 (im WBR-Wirtschaftsplan)	480.000 €

zu verausgaben.

Aufgrund der Bauentwicklung konnte der Abfluss im Jahr 2016 nicht realisiert werden. Es wurden lediglich Ausgaben in Höhe von ca. 96.000 € getätigt.

3. Kostensituation

Aufgrund der Detailplanung musste die Kostensituation nochmals überarbeitet werden. Die dem GR-Beschluss vom 18.10.2016 zugrunde liegende Kostenermittlung ist deshalb überholt. Nach der neuen Kostenberechnung ist von folgenden Kosten auszugehen:

Kostengruppe nach DIN 276	Benennung des Gewerks	Kostenberechnung €
200	Herrichten und Erschließen	Rückbau in KG 300 enthalten
300	Baukonstruktion	360.000
400	Haustechnik	130.000
500	Außenanlagen	13.000
600	Ausstattung und Einrichtung	5.000
700	Baunebenkosten	155.000
--	Unvorhergesehenes	<u>9.300</u>
--	Zwischensumme	672.300
--	19 % Mehrwertsteuer ca.	<u>127.750</u>
--	Gesamtsumme ca.	800.000

Wie bereits vorstehend ausgeführt, wurden davon im Haushaltsjahr 2016 (im städt. Haushalt) 96.000 € ausgegeben.
Der Mittelbedarf der WBR stellt sich deshalb für 2017 mit 704.000 € dar.

4. Vermietung an den Landkreis

Wie bereits in der Sitzung am 18.10.2016 informiert, können die Schulungsräume an den Landkreis Tübingen für die Berufliche Schule Rottenburg vermietet werden.

5. Mehrausgaben

Die im Wirtschaftsplan 2017 fehlenden Haushaltsmittel in Höhe von 224.000 € werden im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit von den im Vermögensplan zur Verfügung stehenden und eingestellten Haushaltsmittel verwendet. **Diese sollten für die Maßnahmen im Wirtschaftsplan 2018 nachgeführt werden.**

6. Notwendigkeit des Baubeschlusses

Aufgrund des von der Stadt an die WBR übergebenen Bauvorhabens und der anstehenden weiteren Vergabe von Bauleistungen ist der beantragte Beschluss zur Bewirtschaftung der Haushaltsmittel der WBR erforderlich.

Auch kann nur so der Bedarf an Schulungsräumen gedeckt werden.