

Beschlussvorlage WBR Nr. 2019/257

09.09.2019

Federführend: WBR
Volker Derbogen

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

**Sanierungskonzept für Mietwohnungen; Kaiserstraße 8, Baisingen;
Abbruch des Bestandsgebäudes und Ersatzneubau von 5 (davon 3 geförderten)
Wohnungen und Räumen für Mensa und Kernzeitbetreuung der GS Baisingen -
Kostenerhöhungen (Baubeschluss)**

Beratungsfolge:

Gemeinderat	22.10.2019	Entscheidung	öffentlich
Betriebsausschuss WBR	08.10.2019	Vorberatung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

29.11.2016:	GR:	Satzungsbeschluss
18.07.2017:	BA-WBR:	Sanierungskonzept für Mietwohnungen (Vorberatung)
19.09.2017:	GR:	Sanierungskonzept für Mietwohnungen
04.07.2018:	OR Baisingen:	Kenntnisnahme
17.07.2018:	BA-WBR:	Planungs- und Baubeschluss – Vorberatung
20.09.2018:	SoZA:	Planungs- und Baubeschluss – Vorberatung
25.09.2018:	GR:	Planungs- und Baubeschluss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat stimmt dem Abbruch des nicht sanierungswürdigen Gebäudes Kaiserstraße 8 in Rottenburg am Neckar-Baisingen und dem Neubau von 5 (davon 3 geförderten) Wohnungen und Räumen für Mensa und Kernzeitbetreuung der benachbarten GS Baisingen zu geschätzten Gesamtkosten in Höhe von 1.996.800 Euro zu (Baubeschluss).

Anlagen: 1 Begründung der Mehrkosten

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Dr. Hendrik Bednarz
Bürgermeister

gez. Volker Derbogen
Betriebsleiter

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Bezeichnung	Sachkonto	Bezeichnung	Planansatz
2019	5.032018.002.*	wie vorne	78715000		500.000 EUR
2020				VE	1.225.000 EUR
					EUR
Summe					1.725.000 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung ☐ ja ☐ nein - in Höhe von - Ansatz VE im HHPI. - üpl. / apl.	EUR EUR EUR	Bereits verfügt über Somit noch verfügbar Antragssumme lt. Vorlage Danach noch verfügbar Diese Restmittel werden noch benötigt ☐ ja ☐ nein Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von Deckungsnachweis:	93.559 EUR EUR EUR EUR EUR EUR
--	-------------------	---	---

Jährliche Folgekosten / -kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

☐ Jugendvertretung ☐ Integrationsbeirat ☐ Behindertenbeirat

Begründung:

1. Allgemeines

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.09.2017 das von der Betriebsleitung erarbeitete Sanierungskonzept und dessen Umsetzung (Baubeschluss) - vorbehaltlich zur Verfügung stehender Finanzmittel – beschlossen (vgl. Beschlussvorlage WBR Nr. 2017/116/1).

Zu diesem Sanierungskonzept gehörte auch das Gebäude Kaiserstraße 8 in Rottenburg am Neckar-Baisingen.

Aufgrund der hohen Sanierungskosten und den seinerzeit geschätzten geringfügig höheren Baukosten für einen adäquaten Neubau (die Kostenschätzung basierte auf der vorhandenen Kubatur des Bestandsgebäudes) kam das untersuchende Architekturbüro Kreuzberger, Rottenburg, zu der Auffassung, keine risikobehaftete Sanierung des bestehenden Gebäudes, sondern eine Neubebauung des Grundstücks zu empfehlen, die auch funktionale Mängel des Bestandes beseitigt. Grundlage hierfür war der Maßnahmenkatalog Baisingen, Kaiserstraße 8, dem der Gemeinderat in seiner Sitzung am 19.09.2017 zugestimmt hatte.

Vor diesem Hintergrund hat die WBR – wie dem Betriebsausschuss am 24.04.2018 mitgeteilt – eine Machbarkeitsstudie für das freie Grundstück in Auftrag gegeben. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass die im Schlossareal ansässige Mensa und Kernzeitbetreuung im Gebäude Kaiserstraße 8 - neu – untergebracht werden kann.

Mit der Verlagerung der schulischen Einrichtungen kann auch eine in den bisherigen Räumen nicht vorhandene Barrierefreiheit erreicht werden, die eine Aufnahme von Kindern mit Mobilitätseinschränkungen möglich macht. Dies ist aus Sicht der Verwaltung als vorausschauende Maßnahme für die Gleichstellung von Kindern mit Beeinträchtigungen notwendig und sehr zu begrüßen.

2. Neubauplanung

Die fortgeführte und überarbeitete Neubauplanung beinhaltet

- neue Räume für Schulverpflegung (Mensa) und Kernzeitbetreuung,
- im 1. OG eine barrierearme 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 58 m² (gefördert),
- im 2. OG eine barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 58 m² (gefördert),
- im 2. OG eine 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 44 m²,
- im DG eine barrierearme 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 54 m² (gefördert) und
- im DG eine 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 36 m².

Die Neubauplanung sieht den Anbau an das Gebäude Kaiserstraße 6 (Schulgebäude) vor. Das Schulgebäude ist ein Kulturdenkmal. Deshalb ist die Planung noch mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

Auf dieser Grundlage wurde am 15.03.2019 der Bauantrag gestellt. Aufgrund der Einwendungen eines Nachbarn muss der städtische Bauantrag vom Regierungspräsidium Tübingen bearbeitet werden. Aus diesem Grunde verzögert sich die Erteilung der Baugenehmigung.

3. Kostenschätzung

Die überarbeitete Planung sah die bereits erwähnten Räume für die Grundschule Baisingen vor. Die Kosten hatten sich auf 1,724 Mio. € erhöht.

Der Gemeinderat fasste deshalb in seiner Sitzung am 25.09.2018 folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abbruch des nicht sanierungswürdigen Gebäudes Kaiserstraße 8 in Rottenburg am Neckar-Baisingen und dem Neubau von 5 (davon 3 geförderten) Wohnungen und Räumen für Mensa und Kernzeitbetreuung der benachbarten GS Baisingen zu geschätzten Gesamtkosten in Höhe von ca. 1,724 Mio. € - vorbehaltlich zur Verfügung stehender Finanzmittel – zu (Planungs- und Baubeschluss).

Diese Kostenschätzung für den Neubau wurde im Wirtschaftsplan 2019 aufgenommen.

Die weitere Planung und die allgemeinen Baukostensteigerungen haben zu Mehrkosten in Höhe von 272.700 Euro (ca. 15 %) geführt - detailliert ergeben sich diese aus der Anlage.

Die Mehrkosten sind im Rahmen des Wirtschaftsplanes 2020 zu berücksichtigen. Aktuell stehen im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit genügend VE bei der Neubaumaßnahme Mischgebiet Dätzweg (57 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten) zur Verfügung, so dass folgender Beschlussantrag empfohlen werden kann:

4. Beschlussantrag

Der Gemeinderat stimmt dem Abbruch des nicht sanierungswürdigen Gebäudes Kaiserstraße 8 in Rottenburg am Neckar-Baisingen und dem Neubau von 5 (davon 3 geförderten) Wohnungen und Räumen für Mensa und Kernzeitbetreuung der benachbarten GS Baisingen zu geschätzten Gesamtkosten in Höhe von 1.996.800 Euro zu (Baubeschluss).