

Beschlussvorlage WBR Nr. 2018/129

22.05.2018

Federführend: WBR
Volker Derbogen

Beteiligt: Baudezernat
Kulturamt

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 (Planungs- und Baubeschluss)

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Baisingen	04.07.2018	Kenntnisnahme	nicht öffentlich
Betriebsausschuss WBR	17.07.2018	Vorberatung	öffentlich
Sozialausschuss	20.09.2018	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	25.09.2018	Entscheidung	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

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 ca. 1,724 Mio. € - vorbehaltlich zur Verfügung stehender Finanzmittel – zu (Planungs- und Baubeschluss).

Anlagen:.

1. Maßnahmenkatalog Baisingen, Kaiserstraße 8
2. 1 Satz Pläne
3. 1 Kostenberechnung

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Dr. Hendrik Bednarz
Bürgermeister

gez. Volker Derbogen
Betriebsleiter

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Bezeichnung	Sachkonto	Bezeichnung	Planansatz
2018	5.032018.002.*		78715000		0 EUR
					EUR
					EUR
Summe					0 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Bereits verfügt über	0 EUR
		Somit noch verfügbar	0 EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	1,724 Mio. EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	- EUR
- üpl. / apl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	
		Wirtschaftsplan 2019	

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 von ca. 1,3 Mio Euro 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. Auf die beigefügte Anlage „Maßnahmenkatalog Baisingen, Kaiserstraße 8“ wird insoweit hingewiesen (vgl. Anlage 1).

2. Mietsituation

Wie bereits in der Betriebsausschusssitzung am 06.03.2018 informiert, konnte das Gebäude überraschend rasch entmietet werden:

Zwei Mietparteien konnten in das von der WBR übernommene Gebäude Kaiserstraße 17, Baisingen, verlegt werden. Dies war aus brandschutztechnischen Gründen zwingend erforderlich. Eine gekündigte Mietpartei hat eine neue Mietwohnung gefunden und hat das Gebäude Kaiserstraße 8 zum 31.03.2018 geräumt.

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 könnte.

3. Aktuelle und geplante Betreuung der Schulkinder

Die Betreuung der Schulkinder der Grundschule Baisingen außerhalb des Unterrichts findet derzeit im ersten Obergeschoss des Schlosses Baisingen, Schlossstraße 1, (Rathausgebäude) statt.

Im Rahmen der „Verlässlichen Grundschule/Kernzeitbetreuung“ sowie der „Flexiblen Nachmittagsbetreuung“ werden die Schulkinder täglich vor dem Unterricht ab 07.30 Uhr sowie nach dem Unterricht bis 16.00 Uhr (am Freitag bis 14.00 Uhr) durch Mitarbeiterinnen des Fördervereins Schloss-Scheuer Baisingen e.V. betreut. Im laufenden Schuljahr 2017/18 sind 12 Kinder für die Betreuung angemeldet. Ein Mittagessen kann derzeit dort nicht angeboten werden.

Zur Betreuung stehen dem Förderverein zwei Räume im Schloss Baisingen zur Verfügung:

- 1 Aufenthaltsraum mit 21,6 m², der auch eine Ausgabeküche enthält,
- 1 Aufenthaltsraum mit 8,92 m², der als Durchgangsraum jedoch nicht optimal genutzt werden kann.

Für die Kernzeitbetreuung bestehen keine gesetzlichen Vorgaben zur Größe der Betreuungsräume. Allgemein wird jedoch empfohlen, sich an den Vorgaben zur Betriebserlaubnis für einen Schülerhort zu orientieren, bei dem 3 m² pro Kind gefordert werden. Unter dieser Maßgabe können in den vorhandenen Räumen ca. 10 Kinder gleichzeitig betreut werden.

Die Gesamtschülerzahl der Klassen 1 bis 4 an der Grundschule Baisingen liegt derzeit bei 34 Kindern. Im Schuljahr 2022/23 werden 58 Schüler prognostiziert.

Vor diesem Hintergrund werden in der Ganztagesbetreuung steigende Anmeldezahlen von Schülerinnen und Schülern erwartet, die in den bestehenden Räumen aus oben beschriebenen Gründen nicht aufgenommen werden könnten.

Aus diesem Grund ist eine Verlagerung der Ganztagesbetreuung für die Grundschule Baisingen in das neu zu errichtende Gebäude Kaiserstraße 8 aus Sicht der Abteilung Schule beim Kulturamt dringend erforderlich.

Mit der Verlagerung 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.

4. Neubauplanung

Die Neubauplanung liegt jetzt vor. Sie beinhaltet

- im Erdgeschoss neue Räume für Schulverpflegung (Mensa) und Kernzeitbetreuung,
- in den darüber liegenden Geschossen 1. OG und 2. OG jeweils 2 Wohnungen mit ca. 60 bzw. 55 Quadratmetern; für die Wohnungen mit ca. 60 qm können Landesfördermittel beantragt und diese Wohnungen dann als gebundene Wohnungen mit reduzierten Mieten vermietet werden,
- im Dachgeschoss kann eine 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 115 qm entstehen.

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. Dabei könnten noch Veränderungen an der Fuge zwischen den beiden Gebäuden (Neubau und Schulgebäude) erforderlich werden.

5. Kostenschätzung

Der Maßnahmenkatalog vom 18.04.2017 ging von Neubaukosten von ca. 1,3 Mio Euro aus auf der Grundlage der seinerzeitigen Gebäudegröße.

Der neue Entwurf sieht die bereits erwähnten Räume für die Grundschule Baisingen und die Schaffung eines barrierefreien Zuganges für Schule und das Gebäude vor. Die Kosten haben sich deshalb auf 1,724 Mio. € erhöht. Die Gründe hierfür sind die neu hinzukommenden und notwendigen Räumlichkeiten im

- Untergeschoss
- Zwischenbau (Verkehrsfläche)
- mit Aufzug für den barrierefreien Zugang im neuen Wohngebäude und in der Schule.

Es wird vorgeschlagen, diesen Neubau im Wirtschaftsplan 2019 aufzunehmen.

Bis dahin soll die Planung präzisiert und mit den Sonderbehörden abgestimmt werden.

6. 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 ca. 1,724 Mio. € - vorbehaltlich zur Verfügung stehender Finanzmittel – zu (Planungs- und Baubeschluss).