



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2015/020/1

13.04.2015

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Hochbauamt
Stadtentwässerung
Stadtwerke
Tiefbauamt
Umweltbeauftragte/r

Tagesordnungspunkt:

**Schulgelände Kiebingen: Verlegung Vereinsheim Trachtenverein, Baulandentwicklung Stäuperle und Abbruch des Altbaus der Schule
- Grundsatz- und Baubeschluss**

Beratungsfolge:

Gemeinderat	21.04.2015	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

22.01.2015	OR	Entwicklung des oberen Schulgeländes
25.03.2015	OR	Baulandentwicklung Stäuperle und Teilabbruch Schule

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt,

1. die Räumlichkeiten des Trachtenvereins in den Schulhausneubau zu verlegen,
2. die Baulandentwicklung für das Teilgrundstück der Schule entsprechend dem Bebauungskonzept vom 05.02.2015 und
3. den Altbau, den Verbindungsgang und die Pausenhalle (Überdachung) abzurechen sowie den Pausenhof aufzulassen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Bebauungskonzept vom 05.02.2015
3. Grundriss Erdgeschoss Unterbringung Trachtenverein
4. Kostenschätzung Baufeldfreimachung / Abbruchmaßnahme Schule
5. „Schema zur Ermittlung des Raumbedarf“ und Flächenberechnung nach Umbau 2015 (SOLL/IST Flächenvergleich)
6. Pläne Abbruchgesuch (gelb=Abbruch)

gez. Stephan Neher

gez. Thomas Weigel

gez. Angelika Garthe

Oberbürgermeister

Bürgermeister

Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Abbruchmaßnahme/Baufeldfreimachung Schulgelände ca. 444.000 EUR
Erschließungsanlagen (Schulgelände) ca. 50.000 EUR

HHJ	Haushaltsstelle*	2.2122.940.000-0011 Planansatz	
		447.000,00	EUR
			EUR
			EUR
Summe		<u>447.000,00</u>	EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung	Bereits verfügt über	8.630,80	EUR
ja nein	Somit noch verfügbar	438.369,20	EUR
- in Höhe von	Antragssumme lt. Vorlage ca.	175.000,00	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	Danach noch verfügbar	263.369,20	EUR
- apl/üpl.	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein		
	Die Bewilligung einer überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von		EUR
	Deckungsnachweis:		

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

Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Begründung

I. Verfahrensstand

Die Entwicklung des Schulgeländes in Kiebingen wurde im Ortschaftsrat bereits mehrfach, zuletzt am 25.03.2015 beraten.

Der Gemeinderat hat im Zuge der Haushaltsberatungen 2015 einstimmig beschlossen, den Bürgertreff in der Ortsmitte im Neubau der Pflegewohngruppe mit 395.000 Euro finanziell zu unterstützen. Gleichzeitig hat der Ortschaftsrat für diesen Fall die Zustimmung zum Abbruch des alten Teils der Schule in Aussicht gestellt, wenn für den im Untergeschoß untergebrachten Trachtenverein neue Räume gefunden werden. Dieser Beschluss war im Ortschaftsrat bisher noch nicht vollzogen. Dies wurde nun am 25.03.2015 beraten und dem Beschlussantrag mehrheitlich zugestimmt.

II. Sachverhalt

1. Situation

Die Übergangsquoten der Grundschüler zu weiterführenden Schulen haben dazu geführt, dass immer weniger Schüler das Angebot der Haupt- bzw. Werkrealschulen in Anspruch nehmen. Aus diesem Grunde wurde die Hauptschule in Kiebingen bereits vor einigen Jahren geschlossen. In den Gebäuden befindet sich nur noch die Grundschule, deren Schüler derzeit in zwei Klassen (gemeinsame Jahrgangsstufen 1+3 sowie 2+4) unterrichtet werden. Der Schulbetrieb findet seit dem Schuljahr 2013/14 nur noch im unteren Gebäudeteil (dem so genannten Neubau) statt. Die räumliche Situation ist dort für eine einzügige Grundschule mit max. vier Klassen mehr als ausreichend.

Im Neubau wurde in freien Räumlichkeiten bereits 2012 mit Unterstützung durch Bürgergeld ein Vereinsraum für den Musikverein eingerichtet; zudem befindet sich dort das neue Blockheizkraftwerk. Der Neubau verfügte bisher über keine eigenen Toiletten, diese wurden in den Sommerferien 2014 eingebaut. Ein Essensangebot für die Schule soll im neuen Dorftreff der Pflegewohngruppe bzw. den Räumlichkeiten für den Verein Dorfgemeinschaft Kiebingen e.V. möglich sein. Hierzu soll die Küchen- und Möbelausstattung den Bedürfnissen der Schule entsprechend eingerichtet werden.

Im oberen Gebäudeteil, dem Altbau befinden sich noch Abstellräume für den Hausmeister. Dem Hausmeister wurden im Zuge des Einbaus der Toiletten im Neubau neue Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt. Der Standort für die Garage zur Unterbringung der Gerätschaften des Hausmeisters wird noch einvernehmlich festgelegt.

Somit befinden sich im Untergeschoss des Altbaus nur noch die Vereinsräume des Trachtenvereins (Küche, WC, Kleiderlager, Versammlungsraum mit Ausschank).

Zur Schule gehört auch das ehemalige Lehrerwohnhaus. Über den Verkauf an die langjährigen Mieter wird seit Ende 2014 verhandelt.

Der höher gelegene Altbau, der Verbindungsbau zwischen Alt- und Neubau, der Pausenhof mit Pausenhalle (Überdachung) sowie der Schulgarten stehen somit zur Disposition (Anlage 1).

1.1 Bisherige Planungsüberlegungen

Seit dem Winter 2012/2013 beschäftigt sich der Ortschaftsrat mit den Nutzungsmöglichkeiten des Schulgeländes.

Von der Verwaltung wurde vorgeschlagen, den Altbau mit Verbindungsbau und das Lehrerwohnhaus abzubauen und die erforderlichen Schuleinrichtungen (WC, Hausmeister, Mensa mit Küche) im Neubau unterzubringen. Die erforderlichen Flächen sind im Neubau vorhanden; auch die Weiterentwicklung der Grundschule zur Ganztageschule ist im Neubau möglich. Toiletten und Hausmeisterraum wurden in den Neubau verlegt.

Das Lehrerwohnhaus soll verkauft werden und steht somit nicht mehr zur Disposition. Bei der Ortschaftsratsitzung am 22.01.2015 wurde entschieden, dass auf der verbleibenden frei werdenden Fläche neben dem zu erhaltenden Lehrerwohnhaus, Baumöglichkeiten für 3 Einfamilienhäuser und 2 Doppelhäuser, insgesamt 7 Bauplätze, entwickelt werden sollen. Die Verwaltung wurde beauftragt, ein entsprechendes Bebauungskonzept (Anlage 2) zu entwickeln. Der Ortschaftsrat hat in seiner Sitzung am 25.03.2015 sowohl der Baulandentwicklung auf der Grundlage des Bebauungskonzepts vom 05.02.2015 als auch dem Teilabbruch der Schule zugestimmt

1.2 Räumlichkeiten des Trachtenvereins

Die Räume des Trachtenvereins im Untergeschoss des Altbaus bestehen aus einem Mehrzweckraum mit Ausschank und Nebenräumen, einem Raum für das Kleiderlager und Toiletten. Die Räume wurden von Vereinsmitgliedern ausgebaut und verfügen über eine eigene Heizung mit Gaseinzelöfen.

Zwischenzeitlich haben Gespräche mit dem Vereinsvorstand stattgefunden.

Die neuen Räumlichkeiten für den Trachtenverein können im Neubau untergebracht werden. Im Erdgeschoss wird ein Klassenraum aufgegeben und mit einer notwendigen Teeküche sowie den Schrankeinsbauten ausgestattet. Der Trachtenverein kann die bestehenden Toiletten in der Schule mit nutzen.

Um eine Überschneidung der Schulnutzung mit der Vereinsnutzung zu verhindern, soll ein Teil des Flures mit einem Türelement abgetrennt werden. Dem Trachtenverein steht dann ein gesonderter Eingang mit dem abgetrennten Flur zur Verfügung (Anlage 3).

2. Bauliche Entwicklung „Stäuperle“

2.1 Stadtentwicklungsplan Rottenburg am Neckar 2020

Innenentwicklungspotentiale sind vorrangig zu nutzen und planerisch zu bearbeiten. Die Innenentwicklung ist auch durch die Änderungen im Baugesetzbuch das wichtigste planerische Handlungsfeld. Grund und Boden ist eine endliche Ressource, die jeweiligen Eigentümer halten verständlicherweise daran fest. Die Projekte und Kaufbemühungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass die Innenentwicklung mitunter ein mühsames Unterfangen ist und sich in der Regel über nicht unerhebliche Zeiträume erstrecken kann.

Vor diesem Hintergrund sollten Grundstücke oder Areale, für die zum einen keine planungs- und baurechtlichen Restriktionen bestehen und zum anderen kurzfristig zur Verfügung gestellt werden

können, da sie sich bereits im Eigentum der Stadt befinden, vorrangig entwickelt werden. So kann auch die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zumindest in Teilen gedeckt werden.

2.2 Plangebiet

Auf dem Flst.Nr. 1931/1 wurde sowohl die Schule (Alt- und Neubau, Verbindungsbau, Pausenhof mit Pausenhalle und Lehrerwohnhaus) als auch die Sülchgauhalle gebaut. Das östlich angrenzende Flst.Nr. 1931 wurde von der Stadt Rottenburg am Neckar erworben und in den Entwicklungsbereich einbezogen.

Die durch die Planung betroffene Fläche umfasst insgesamt rund 2.300 m².

Im Plangebiet befinden sich Anlagen für den Schulbetrieb und Vereinsräume. Das bauliche Umfeld ist von ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden geprägt. Nordöstlich grenzen die beiden Sportplätze direkt an das Plangebiet an. Das Sportgelände liegt topographisch bedingt 5 m unterhalb des Geländeniveaus des Planbereichs.

Durch die angrenzenden Sportanlagen ist hinsichtlich der Lärmemissionen eine gewisse Vorbelastung gegeben. Diese besteht jedoch auch schon für das im Osten angrenzende Baugebiet „Stäuperle“, welches in den 1980iger Jahren als „Allgemeines Wohngebiet“ entwickelt wurde.

Das Plangebiet wird

- im Norden durch den Geländeversprung zum (Schulhaus)Neubau,
- im Osten durch das mit einem Wohnhaus bebaute Stäuperle 13,
- im Süden durch die Straße „Stäuperle“ und
- im Westen durch die mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke Vorstadtstraße 31 (Lehrerwohnhaus) und Vorstadtstraße 33

begrenzt.

2.3 Übergeordnete Planung und Rechtszustand

Im seit 28.06.2001 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist das Plangebiet als bestehende Gemeinbedarfsfläche, Schule und Kultur, dargestellt.

Ein Bebauungsplan ist im Planbereich nicht vorhanden, die bauliche Entwicklung für das Areal ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Vorhaben müssen sich hinsichtlich der Nutzung als auch der Größe in die Umgebung einfügen.

2.4 Planungskonzeption / Städtebauliche Entwicklung

Der bestehende Fußweg zwischen der Straßen „Stäuperle“ und „Vorstadtstraße“ soll erhalten bleiben, künftig soll er jedoch nicht mehr von Pkws befahren werden – auch nicht für die Bewohner des Lehrerwohnhauses. Den Kaufinteressenten ist dieser Sachverhalt bekannt.

Der Eigentümer des Flst.Nr. 1936/4 (Stäuperle 5) bemüht sich schon seit langer Zeit darum, eine Teilfläche zwischen dem Fußweg und seiner östlichen Grundstücksfläche von der Stadt zu erwerben. Grundsätzlich wäre der Verkauf einer Teilfläche (ca. 80 m²) an den Interessenten möglich. Entlang des Weges sollte jedoch für etwaig notwendige Leitungstrassen oder einen Wegeausbau ein mindestens 2 m breiter Streifen im Eigentum der Stadt verbleiben. Die Fläche für den Verteilerkasten verbleibt im Eigentum der Stadt.

Es besteht zudem die Möglichkeit, dass die Kaufinteressenten des Lehrerwohnhauses noch etwas Fläche (ca. 62 m²) zukaufen könnten. Diese Fläche kann ansonsten den beiden Einzelhausgrundstücken an der Straße „Stäuperle“ zugeteilt werden.

Die energetische Versorgung (Heizung) erfolgt über die Heizzentrale im Schulhausneubau. Der Benutzungs-/Anschlusszwang wird im Kaufvertrag geregelt.

In der Sitzung des Ortschaftsrats vom 22.01.2015 wurde festgelegt, dass sowohl Baumöglichkeiten für Doppelhäuser als auch Einzelhäuser geschaffen werden sollen. Die Vorgabe war, dass bei den Doppelhausgrundstücken kleinere Einheiten angeboten werden sollen, um auch Familien mit kleinerem finanziellem Spielraum ein adäquates Grundstück anbieten zu können.

Das Erschließungskonzept sieht vor, dass die Einzelhausgrundstücke von der Straße „Stäuperle“ und die Bebauung in „zweiter“ Reihe über eine Verlängerung der Vorstadtstraße erschlossen werden.

Das Baukonzept beinhaltet 3 Einzelhausgrundstücke mit Flächengrößen von 419 m² bis 433 m² und 4 Doppelhaushälftengrundstücke von 217 m² bis 247 m².

3. Realisierung

Eine abschnittsweise Erschließung und Bebauung des Areals ist weder zweckmäßig noch wirtschaftlich darstellbar. Egal, ob Hochbau- oder Tiefbauarbeiten, die Erfahrung zeigt, dass bei Umsetzung relativ kleiner Maßnahmen eine abschnittsweise Realisierung zu deutlichen Mehrkosten führt. Die Fixkosten wie Baustelleneinrichtung, Baufahrzeuge, etc. müssen mehrmals vorgehalten werden. Momentan sind die Baufirmen sehr gut ausgelastet, so dass kleinere Maßnahmen eher unattraktiv sind und dadurch erheblich teurer werden, eine Abschnittsbildung verteuert die Maßnahme dann nochmals. Im Übrigen stehen einer abschnittweisen Realisierung die Arbeitsabläufe und Platzanforderungen für den Abbruch des Altbaus der Schule im Weg.

In Abhängigkeit von der Verlagerung der Räume des Trachtenvereins können die Abbrucharbeiten noch in 2015 beginnen. Die Abbruchkosten betragen etwa 444.000 EUR (Anlage 4).

Die Erschließungsarbeiten für die Verlängerung der „Vorstadtstraße“ können auf der Grundlage eines Bauprogramms im Anschluss an die Abbruchmaßnahme erfolgen.

3.1 Räumlichkeiten für die Schule nach dem Umbau

Insgesamt wird derzeit eine Gesamtfläche (Programmfläche plus Sonstige Flächen) von ca. 1.990 m² für den Schulbetrieb mit derzeit ca. 46 Kindern (mittelfristige Prognose 1-Zügigkeit) vorgehalten.

Die für eine 1-zügige Grundschule notwendigen Programmflächen werden im „Schema für den Raumbedarf“ vom Kultusministerium mit 432 m² bis 498 m² festgelegt. Nach Abbruch des Altbaus und Abzug der Nutzungen des Musik- und Trachtenvereins verbleiben im Neubau noch 736 m² an Programmfläche für den Schulbetrieb. Dabei ist der Raum des Musikvereins, der der Schule zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden kann, nicht eingerechnet (Anlage 5).

3.2 Abbruchgesuch

Das Abbruchgesuch für den Altbau ist beim Stadtplanungsamt Abt. Bauordnung eingereicht (Anlage 6).

Das Ingenieurbüro HPC AG/ NL Rottenburg ist mit der Erstellung des Abbruch Leistungsverzeichnisses beauftragt.

Es wird angestrebt, den Abbruch weitgehend in den Sommerferien umzusetzen.

3.3 Schulhof

Durch den Abbruch des Altbaus und durch die Umnutzung des Schulhofgeländes für die neue Wohnbebauung ist die Einrichtung eines neuen Schulhofes notwendig.

Die Planungen hierfür sind noch nicht abgeschlossen. In der Übergangszeit bis zur Fertigstellung kann die Außenfläche zwischen Mehrzweckhalle und Schulgebäude als Pausenhof genutzt werden.

K. Hellstern

M. Gärtner