

Sitzungsvorlage

Nummer: 102/2015
Bearbeiter: Herr Neubauer
TOP: 2 ö

Gemeinderat

Sitzung am 13.07.2015 öffentlich

Nachnutzung Schulgebäude Weiteres Vorgehen und Prüfaufträge

Anlage 1 - Nutzungsideen Nachnutzung Schulgebäude
Anlage 2 - Angebot Reschl Stadtentwicklung
Anlage 3 - Nutzungskonzept Alte Schule Wohnbau Birkenmaier

I. Antrag

1. Abstimmung über die weitere Vorgehensweise.
2. Herr Prof. Reschl (Büro Reschl Stadtentwicklung aus Stuttgart) wird mit der Prozessbegleitung (Moderation, Bürgerbeteiligung) für die Nachnutzung der "Alten Schule" und der Schlößlesschule beauftragt.
3. Das Büro Reschl wird entsprechend dem als Anlage 2 beigefügten Angebot vom 07.07.2015 mit folgendem Leistungsbild beauftragt:

Phase I: Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse Schulstraße 10 (Schlößlesschule)

- Gebäudebegehung zur Feststellung des Gebäudezustandes
- Klärung der planungs-, bauordnungs- und denkmalrechtlichen Bedingungen
- Zusammenfassende Darstellung (planerisch und beschreibend)

Kosten lt. Angebot: **10.995,60 € (brutto)**

Phase II: Grundlagenbildung für Nutzungskonzepte (Alte Schule und Schlößlesschule)

- Klärung der technischen und rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung verschiedener Nutzungskonzepte
- Bericht als Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat

Kosten lt. Angebot: **9.246,30 € (brutto)**

II. Begründung

In der Bürgerversammlung am 21.05.2015 wurde über mögliche Nachnutzungen für die Alte Schule und die Schloßlesschule diskutiert. In der beigefügten Anlage 1 sind die bisher vorliegenden Nutzungsideen aus Bürgerschaft, Gemeinderat und Verwaltung zusammengestellt.

Die Verwaltung empfiehlt für das weitere Verfahren, Herrn Prof. Reschl mit der Prozessbegleitung (Moderation, Bürgerbeteiligung) für die Nachnutzung der "Alten Schule" und der Schloßlesschule zu beauftragen. Herr Reschl wird in der Gemeinderatssitzung seine Überlegungen zum Prozessablauf vorstellen. Wichtig bei dieser historischen Entscheidung ist, dass im Vorfeld alle Akteure (Vereine, Bürgerschaft, Unterstützer für bestimmte Nutzungen wie z.B. Heimatmuseum etc.) direkt und aktiv beteiligt und eingebunden werden (beispielsweise in Workshops). Die Gemeindeentwicklungsplanung wird bereits seit vielen Jahren durch Herrn Reschl begleitet; daher sind ihm die örtlichen Anforderungen und Gegebenheiten bestens bekannt.

Vom Gemeinderat ist innerhalb des Prozesses auch festzulegen, welche Nutzungsideen weiter vertieft werden sollen. Hierzu ist Anlage 2 ein Angebot vom Büro Reschl Stadtentwicklung aus Stuttgart beigefügt. Die Verwaltung empfiehlt vom angebotenen Leistungsbild zunächst die Phasen I und II zu beauftragen. Herr Walter vom Büro Reschl Stadtentwicklung wird in der Gemeinderatssitzung für Fragen zur Verfügung stehen.

Die Phase II umfasst die Klärung der technischen und rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung verschiedener Nutzungskonzepte entsprechend der Anlage 1 für beide Schulgebäude.

Im Rahmen der Phase I soll eine Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse für die Schloßlesschule erstellt werden. Dies ist erforderlich, damit für den weiteren Prozess eine sachlich fundierte Grundlage für die Schloßlesschule vorliegt. Für die Alte Schule wurde (auf eigene Rechnung und Risiko) bereits eine Nutzungsanalyse mit Kostenschätzung durch einen Interessenten, die Firma Wohnbau Birkenmaier GmbH & Co. KG, erstellt – siehe hierzu im Einzelnen Anlage 3. Die Nutzungsanalyse von Wohnbau Birkenmaier sieht im Erdgeschoss Räume für "Bäcker/Café/Praxis" und in den oberen Geschossen "Wohnen" vor (halb öffentliche Nutzung).

Zeitplan für die Nachnutzung der Schulgebäude

Mit einem Freiwerden der beiden Schulgebäude ist, abhängig von den geplanten Umbaumaßnahmen an der Teckschule im Rauberweg, frühestens 2018/2019 ff. zu rechnen. Bis dahin erfolgt weiterhin eine Nutzung durch die Grundschule und den Schülerhort. Die Dachgeschosswohnung in der Alten Schule ist des Weiteren noch an eine Privatperson vermietet.

III. Kosten / Finanzierung

Die Aufwendungen für das Büro Reschl Stadtentwicklung entsprechend Beschlussantrag Nr. 2 betragen **20.241,90 €**. Hinzukommen noch weitere Aufwendungen für die Leistungen von Herrn Prof. Reschl gemäß Beschlussantrag Nr. 1. Im Vermögenshaushalt 2015 sind unter 2.2100.960000 – I 21000003 insgesamt **350.000 €** bereitgestellt. Mit diesen Mitteln werden der notwendige Umbau der Teckschule in 2015, die Machbarkeitsschule für den Umbau der Teckschule sowie die Untersuchungen zur Nachnutzung der alten Schulgebäude finanziert.

Eine genaue finanzwirtschaftliche Einschätzung zu den bisher vorliegenden Nutzungsideen kann erst abgegeben werden, wenn eine konkrete Vertiefung stattgefunden hat. Daher werden nachstehend nur erste Rahmenbedingungen aufgezeigt (vgl. auch Sitzungsvorlage 83/2015 nö).

Für eine Nachnutzung der Alten Schule und der Schloßlesschule sind bisher im Haushaltsplan 2015 mit mittelfristiger Finanzplanung 2014 bis 2018 keine Mittel vorgesehen; im Haushaltsplan wurde bis einschließlich 2018 der "Status Quo" berücksichtigt.

Grob geschätzte Aufwendungen für Modernisierung und Sanierung (abhängig von der Nutzung):

- Modernisierung/Sanierung **Alte Schule** mindestens (siehe auch Anlage 3): **1.200.000 €**
- Modernisierung/Sanierung **Schlößlesschule** mindestens: **1.800.000 €**

Hinzukommen noch die jährlichen Aufwendungen für den laufenden Betrieb (Abschreibungen, Gebäudeunterhaltung, Betreuung Haushaltsmeister, Reinigung, Bewirtschaftung (Strom, Heizung, Wasser/Wasser etc.)).

Fördermöglichkeiten:

A. Städtebauförderung

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, beide Schulhäuser im Rahmen eines neuen Sanierungsgebietes zur Förderung im Landessanierungsprogramm anzumelden. Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände (Mobiliar, Küchen etc.) sind nicht förderfähig.

Modellrechnung (Eigentum Gemeinde):	Alte Schule	Schlößlesschule
Grobkostenschätzung:	1.200.000 €	1.800.000 €
<u>förderrechtlich berücksichtigungsfähige Kosten – 85 %:</u>	<u>1.020.000 €</u>	<u>1.530.000 €</u>
= max. möglicher Landeszuschuss: (60 % der zuwendungsfähigen Kosten)	612.000 €	918.000 €
Kommunaler Finanzierungsanteil:	588.000 €	882.000 €

Modellrechnung (Eigentum Privat):	Alte Schule	Schlößlesschule
Grobkostenschätzung:	1.200.000 €	1.800.000 €
<u>förderrechtlich berücksichtigungsfähige Kosten – 30 %:</u>	<u>360.000 €</u>	<u>540.000 €</u>
= max. möglicher Landeszuschuss: (60 % der zuwendungsfähigen Kosten)	216.000 €	324.000 €
Kommunaler Finanzierungsanteil:	144.000 €	216.000 €

B. Allgemeine Förderprogramme

Je nach Nutzungsidee kommen weitere Förderprogramme, wie z.B.

- Mietwohnungsfinanzierung (Landeswohnraumförderungsprogramm – zinsverbilligte Darlehen)
- KlimaschutzPlus (Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen)
- Ausgleichstock (Förderung für finanzschwache Gemeinden; im Regelfall werden nur gesetzliche Pflichtaufgaben, keine freiwilligen Aufgaben, gefördert)

in Betracht.

Das gesetzliche Kumulierungsverbot (im Regelfall kann nur ein Förderprogramm in Anspruch genommen werden) ist zu beachten.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
Gemeinderat	11.10.2014	Klausur	111/2015 nö
Gemeinderat	04.05.2015	TOP 1 nö	74/2015 nö
Gemeinderat	18.05.2015	TOP 1 nö	83/2015 nö
Gemeinderat	13.07.2015	TOP 2 ö	102/2015 ö