


GEMEINDE GOMARINGEN

SITZUNGSVORLAGE Nr. 2016/106.3			
Sitzung	BUA	GR	
am	11.10.2016	25.10.2016	
 (Bürgermeister)			

BETREFF: Dienstleistungszentrum - Baubeschluss

Vorberatung BUA öffentlich

Entscheidung GR öffentlich

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Beschlussvorschlag wird in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses formuliert.

Bei finanziellem Aufwand unbedingt ausfüllen:

planmäßig	€ 12.800.000,00	HHSt. 2.6150.9400.0103
überplanmäßig	€	
außerplanmäßig	€	
Verpflichtungsermächtigung	€	

SACHDARSTELLUNG UND BEGRÜNDUNG:

In der Gemeinderatssitzung vom 26.07.2016 wurde dem Gemeinderat in öffentlicher Sitzung die abschließende Kostenberechnung für die Sanierung des Gebäudes Bahnhofstraße 8 vorgestellt. **Auf die Sitzungsvorlagen 2016/106 und 106.1 wird verwiesen.**

In dieser Gemeinderatssitzung wurde beschlossen, dass zunächst eine Einwohnerinformation stattfinden soll (fand am 08.09.2016 statt) und anschließend in der Oktobersitzungsrunde ein Grundsatzbeschluss zum geplanten Dienstleistungszentrum gefasst werden soll, da bei einer eventuellen Entscheidung für die aktuellen Planungen zunächst ein Nachtragshaushalt benötigt wird.

Bereits seit dem Jahr 2010 befasst man sich mit den Planungen zu einem Dienstleistungszentrum im denkmalgeschützten Gebäude Bahnhofstraße 8. Nachdem die Rahmenbedingungen 2014 festlagen, fing man mit den vertieften Entwurfsplanungen für eine mögliche Sanierung an. Darin flossen auch baurechtliche und denkmalrechtlich vorgaben aus der seit Dezember 2015 vorliegenden Baugenehmigung ein. Die Entwurfsplanung wurde im Juni 2016 abgeschlossen und in der Gemeinderatssitzung im Juli 2016 dem Gemeinderat vorgestellt.

Nachdem die finalen Kosten bekannt waren, wurden verschiedene Alternativen untersucht und diese anhand einer groben Schätzung kostenmäßig bewertet. Der Vergleich der einzelnen Varianten wurde dem Gremium ebenfalls in seiner Julisitzung vorgestellt (**Vorlage 2016/106.1**). Im Folgenden werden die einzelnen Varianten mit den aktuellsten Rückmeldungen nochmals kurz beschrieben.

Variante 1:

Diese entspricht den aktuell vorgestellten Planungen ohne Einsparungen vorzunehmen. Hier ist von Baukosten in Höhe von rund 13,570 Mio. € auszugehen. Ein momentan realistischer Ansatz von möglichen Fördergeldern liegt bei rund 3,99 Mio. €. Diese setzen sich aus Mitteln des ASP-Programms und Mitteln aus dem Ausgleichsstock zusammen. Möglich sind noch weitere Mittel von Seiten der Denkmalpflege und bei einer Verlängerung des Sanierungszeitraums auch aus dem ASP-Programm. Da hier jedoch noch keine verbindlichen Aussagen vorliegen wurden diese bei den Berechnungen nicht angesetzt. Zur Gegenfinanzierung ist vorgesehen die freiwerdenden Grundstücke bzw. Gebäude zu veräußern. Bei der Variante 1 handelt es sich um die Grundstücke Mozartstraße 1 und 3, die Rathausstraße 3 und 4 sowie die Lindenstraße 57. Hierbei wird von einem Verkaufserlös in Höhe von 1,023 Mio. € ausgegangen. Damit würde bei dieser Variante noch eine Haushaltsbelastung von rund 8,557 Mio. € verbleiben.

Variante 1.1:

Diese entspricht der Variante 1, jedoch wurden hier noch Einsparungen in Höhe von rund 0,775 Mio. € mit eingerechnet (**siehe Anlage 3 zu Vorlage 2016/106**). Hierbei handelt es sich zum Beispiel um den Einbau einer Gasheizung anstatt einer Pelletheizung, wodurch auf einen durchgängigen Keller verzichtet werden kann. Die Reduzierung der PV-Anlage wurde ebenfalls bei den Einsparungen berücksichtigt wie geänderte Oberflächenmaterialien und das Leasing von Informations- und Kommunikationstechnik. Berücksichtigt man diese Einsparungen verbleibt, abzüglich der Fördergelder und Grundstückserlöse die mit denen aus Variante 1 identisch sind, noch eine Haushaltsbelastung von rund 7,782 Mio. €.

Bei den Einsparungen handelt es sich um folgende Punkte:

Entfall eines durchgehenden Kellers	- 100.000,00 €
Feinsteinzeug statt Terrazzo	- 27.000,00 €
Bürotrennwände ohne Verglasung (Oberlicht)	- 26.000,00 €
Bürotrennwände in GK mit Streichputz	- 66.500,00 €
Geschlossene mobile Trennwand statt verglast	- 18.000,00 €
Polizei Lino statt Parkett	- 4.000,00 €
Gas statt Pelletsheizung (Wegfall Pelletlager)	- 75.000,00 €
Hier wurde der Antrag auf Befreiung des EWärme Gesetzes bereits beim Landratsamt eingereicht. Als Kompensationsmaßnahme wurde die Verwendung von Biogas und die PV-Anlage angesetzt.	
Einseitige Aufzugsöffnung	- 6.000,00 €
Verzicht auf Seitenverglasung der Bürotüren	- 15.000,00 €
Reduzierung PV-Anlage ohne Batterie	- 61.500,00 €
Reduzierung Fassadenbeleuchtung	- 5.000,00 €
Duschvorhänge statt Duschkabinen	- 3.500,00 €
Entfall Kälte/Splitanlage ELA Sitzungssaal	- 5.000,00 €
Einsparung durch Reduzierung der Qualität an den Außenanlagen	- 24.000,00 €
Reduzierung der IuK-Technik	- 160.000,00 €

Hinzu kommen die daraus resultierenden Einsparungen beim Honorar und die 10% Sicherheit.

Sollte diese Variante beschlossen werden könnte kommendes Jahr die Sanierung beginnen und Mitte 2019 fertiggestellt werden.

Variante 2 und 3:

Hier war bei Variante 2 für rund 10,715 Mio. € ein kompletter Abriss und Neubau und bei Variante 3 für rund 14,315 Mio. € ein Teilabriss und Neubau vorgesehen. Auf Grund der vorliegenden Rückmeldungen von Seiten des Landratsamtes und des Regierungspräsidiums ist dies aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig, da die Varianten 1 bzw. 1.1 gegenüber den Kosten der Varianten 2 und 3 nicht unverhältnismäßig hoch sind.

Variante 4:

Variante 4 sieht einen Neubau auf dem Gelände Bahnhofstraße 21 vor. Hier ist mit geschätzten mit Kosten in Höhe von 12,355 Mio. € zu rechnen. Für einen Neubau ist mit Kosten in Höhe von 3.000 bis 3.500 €/qm zu rechnen. Auf Grund der fehlenden Planungstiefe und Baugrunduntersuchungen werden hier 3.500 €/qm angesetzt. Der Raumbedarf für die Verwaltung inkl. Polizeiposten beträgt rund 2.130 qm Nettogrundfläche. Bei einem Aufschlag von rund 15 % für Wände, Stützen etc. ergibt sich eine Bruttogrundfläche von rund 2.450 qm. Bereits 2010 war vorgesehen an diesem Standort eine Tiefgarage für Mitarbeiter und Besucher vorzusehen. Hierfür wurden pauschal 400 qm angesetzt. Insgesamt ergeben sich somit rund 2.850 qm Bruttogrundfläche und damit Baukosten in Höhe von rund 10 Mio. €.

Rechnet man nun noch die verlorenen Kosten für Honorar und Voruntersuchungen der Bahnhofstraße 8 in Höhe von rund 1,280 Mio. €, die verlorenen Kosten für die Kreisbau in Höhe von rund 0,300 Mio. €, die Altlastenentsorgung in der Bahnhofstraße 8 in Höhe von rund 0,695 Mio. € und den dann erforderlichen Heizungsumbau für die Schlossscheuer in Höhe von rund 0,080 Mio. € hinzu, ergeben sich die bereits genannten Kosten von rund 12,355 Mio. €.

Da sich dieses Grundstück nicht im Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ befindet müsste zunächst das Sanierungsgebiet erweitert werden. Dann könnte man voraussichtlich für einen Neubau 30 % der Baukosten als förderfähige Kosten ansetzen. Hiervon werden jedoch maximal 60 % gefördert. Realistisch kann hier von einer Förderung in Höhe von rund 1,800 Mio. € ausgegangen werden. Für Grundstückserlöse können hier rund 1,353 Mio. € angesetzt werden. Diese Wert ist etwas höher, da hier auch der Verkauf der Grundstücke Bahnhofstraße 8 und des geplanten Parkplatzgrundstücks in der Härmlingstraße aufgenommen ist.

Variante 5:

Diese Variante sah den Abriss des Gebäudes Lindenstraße 57 und 59, welches sich in privatem Eigentum befindet, und einen Neubau vor. Der private Eigentümer hat der Verwaltung mitgeteilt, dass er sein Grundstück nicht verkaufen wird. Somit kann ein neues Rathaus in diesem Bereich nicht verwirklicht werden.

Aus diesem Grund wird diese Variante nicht weiter untersucht.

Variante 6:

Hier ist die Sanierung der bestehenden Gebäude Rathausstraße 3 und 4 sowie ein Anbau an das Gebäude Rathausstraße 4 vorgesehen. Die in 2010 erhobene Variante geht davon aus, dass hier insgesamt 1.841 qm Nettogrundfläche geschaffen werden könnte. Rechnet man dann noch die 205 qm aus dem 2.OG und DG des Gebäudes Rathausstraße 3 hinzu ergibt sich eine Nettanutzfläche von rund 2.046 qm. Der Raumbedarf für die Verwaltung inkl. Polizei liegt jedoch bei 2.128 qm. Damit kann der benötigte Raumbedarf bei der Variante 6 nicht gedeckt werden. Unabhängig davon hat die Verwaltung die Kosten nochmals überprüft. Bei der Variante 6 ist demnach mit Kosten in Höhe von rund 11,625 Mio. €.

Diese ergeben sich wie folgt:

Die zu sanierende Fläche beträgt ca. 1.500 qm. Hier wird nun der selbe Wert (4.500,00 €/qm) angesetzt wie er sich bei Variante 1 ergeben hat, da auch ein Teil des Gebäudes Rathausstraße 4 unter Denkmalschutz steht. Dies ergibt Kosten in Höhe von rund 6,700 Mio. €. Hinzu kommen noch rund 720 qm für den Anbau. Auch hierfür werden wieder, wie bereits bei Variante 4, 3.500,00 €/qm angesetzt. Damit ergeben sich Kosten von rund 2,500 Mio. €. Die reinen Baukosten könnten somit rund 9,2 Mio. € betragen. Hinzu kommen dann wieder die verlorenen Kosten Bahnhofstraße 8, die Altlastenentsorgung sowie der Heizungsumbau in der Schlossscheuer, als auch rund 0,350 Mio. € für eine provisorische Unterbringung der Verwaltung während der Bauzeit. Somit würden sich Kosten von rund 11,625 Mio. € ergeben. Auch hier wäre der Kauf eines kleinen privaten Grundstücks erforderlich um die Planungen aus dem Jahr 2010 umzusetzen. Weiter ist bei dieser Variante zu berücksichtigen, dass nicht genügend Stellplätze nachgewiesen werden können und nicht gesichert gesagt werden kann, ob die Polizei in die dann sanierten Räumlichkeiten umziehen wird.

Nach den aktuellsten Rückmeldungen von Seiten des Regierungspräsidiums können für diese Variante keine Fördergelder angerechnet werden, da die Variante 6 zum einen nicht im aktuellen Sanierungsgebiet liegt aber vor allem weil der Bereich des momentanen Rathauses bereits Sanierungsgebiet war („Ortsmitte I“).

Zur Gegenfinanzierung können somit nur Grundstückserlöse angesetzt werden. Diese betragen hier jedoch nur 0,658 Mio. €, da die Gebäude Rathausstraße 3 und 4 nicht veräußert werden können. Somit könnte sich bei dieser Variante eine Haushaltsbelastung von rund 10,967 Mio. € ergeben.

Es ist zu beachten, dass die Kostenschätzungen der Varianten 4 und 6 nur als grobe Schätzung angesehen werden können. Für annähernd so belastbare Zahlen wie bei Variante 1 und 1.1 muss zunächst eine Entwurfsplanung in Auftrag gegeben werden.

In den verschiedenen Gremien und der Einwohnerinformation wurde der vermutliche Schuldenstand nach Abschluss des Projekts dargelegt. Dies wurde auch für die Alternativen aufgezeigt. Hierbei konnte man sehen, dass neben dem Dienstleistungszentrum auch andere Maßnahmen durchgeführt werden. Entsprechend dem Nachtragshaushalt 2016 betragen die übrigen Investitionen bis 2019 rund 8,2 Mio. € im Kernhaushalt. Hinzu kommen noch die Investitionen in den Eigenbetrieben Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

Um eine Planungssicherheit sowohl in Bezug auf die Planung aber vor allem auch bezüglich der Finanzplanung der Gemeinde zu erhalten wird vorgeschlagen, für die Sanierung des Gebäudes Bahnhofstraße 8 eine Kostenobergrenze zu vereinbaren. Die Verwaltung schlägt hier 12,800 Mio. € vor.

Aus der am 08.09.2016 stattgefundenen Einwohnerinformation gingen bislang insgesamt 2 Rückmeldungen bei der Gemeindeverwaltung ein. In einer Rückmeldung wird vorgeschlagen ein oder zwei öffentliche Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen und in der zweiten Rückmeldung wird darum gebeten Vitrinen und Bilder vorzusehen um die Geschichte des Gebäudes und der Textilindustrie darzustellen.

Beide Vorschläge könnten umgesetzt werden, würden jedoch zu Mehrkosten führen. Die Verwaltung schlägt daher vor diese Punkte vorzumerken und wenn sich zeigt, dass bis zur Kostenobergrenze noch genügend Mittel vorhanden sind zumindest die Anschlüsse für die Ladestationen sowie im Innenbereich Vitrinen mit historischen Geräten aus der Textilindustrie vorzusehen. Bilderschienen sind bereits in den Kosten eingeplant.

Sollten noch weitere Rückmeldungen bis zur Sitzung bei der Gemeindeverwaltung eingehen, werden diese als Tischvorlage zur Vorlage nachgereicht.

Neben dem Schloss und der Schlossscheuer verfolgt der Gemeinderat seit 1994 bzw. 2011 das Ziel, durch das Gebäude Bahnhofstraße 8 die Ortsmitte weiter zu stärken. Damit haben sich insgesamt 2 Bürgermeister und 64 Gemeinde- und Ortschaftsräte mit diesem Thema befasst. Hierbei handelt es sich um das letzte nicht sanierte kommunale Gebäude unter Denkmalschutz.

Da das Gebäude Bahnhofstraße 8 unter Denkmalschutz steht, kann es nicht abgerissen werden und muss erhalten bleiben.

Mit den vorliegenden Planungen könnte eine dauerhafte fußläufige Verbindung zwischen der Bahnhofstraße und der Lindenstraße gesichert werden.

Klar ist der Finanzierungsanteil der Gemeinde von 7,782 Mio. € eine Kraftanstrengung. Auch wenn die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die aktuelle Zinsentwicklung eine gute Ausgangslage darstellen, müssen weitere Einnahmen generiert, Prioritäten gesetzt und weiterhin sehr sparsam gewirtschaftet werden. Die Bündelung der aktuell gebäudemäßig getrennten Dienstleistungen an einer Stelle: Rathaus, Bürgerbüro und Polizeiposten führt zu einer Stärkung der Ortsmitte und trägt der Vorgabe Innen- vor Außenentwicklung Rechnung.

Es handelt sich hier um eine einmalige Chance das letzte in Gomaringen bestehende Zeugnis, die Wiege der Textilindustrie, für die Nachwelt zu erhalten.

Ein Rathaus wird nicht für einen kurzen Zeitraum gebaut. Das aktuelle Rathaus aus dem Jahr 1753 besteht seit 263 Jahren. Der Standort ist eine Grundsatzentscheidung für Generationen für unsere Gemeinde und nach Fertigstellung wäre der finale Schlusspunkt in der Ortskernsanierung gesetzt.

Die Präsentation aus der Einwohnerinformation wird weiterhin für alle auf der Homepage der Gemeinde Gomaringen zur Verfügung stehen.

Datum
12.09.2016



Linsenmayer
Bauamt

Anlagen:

Protokollauszüge:

Ergebnis der Vorberatung:

Empfehlung wie Beschlussvorschlag
mit folgenden Änderungen