

## **Dienstleistungszentrum** **- Aktuelle Entwicklung**

Die Gemeinde Gomaringen betreibt seit über 20 Jahren mit großem Erfolg die städtebauliche Erneuerung des Ortskerns. Die Gemeinde hat sich hierbei das Ziel gesetzt, die vorhandene, erhaltenswerte Bausubstanz zu modernisieren, die Wohn- und Arbeitsbedingungen zu verbessern und die allgemeine Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Ortsmitte zu erhöhen. Damit wird auch dem Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen. So wurden seit dieser Zeit:

- im Jahr 1997 der Farrenstall;
- im Jahr 1998 das Gomaringer Schloss,
- im Jahr 2001 das Rote Haus,
- im Jahr 2008 der ehemaligen Hammelstall,
- im Jahr 2015 die ehemalige Metzgerei Möck,
- im Jahr 2015 die Schlossscheuer fertiggestellt.

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme Ortsmitte I ab dem Jahr 1987 war von Beginn an die Zuordnung der öffentlichen Verwaltung und weitere Dienstleistungen ein zentrales Thema und wurde als Sanierungsziel vom Gemeinderat beschlossen. Der chronologische Ablauf seit dem Erwerb des Gebäudes Bahnhofstraße 8 bis zum heutigen Tag ist im Folgenden dargestellt.

Nach Abwägung der möglichen Standorte hat der Gemeinderat am 25.01.2011 beschlossen, im Rahmen der Sanierung Ortsmitte II und Ortsmitte III in der Immobile Bahnhofstraße 8 die Bündelung der öffentlichen Verwaltung (Rathaus, Bürgerbüro und Polizei) vorzunehmen, da unbestritten ist, dass das aktuelle Rathaus aus dem Jahr 1753 in die Jahre gekommen ist. Die Rathuserweiterung erfolgte im Jahr 1969. Größere Sanierungsarbeiten wurden seither nicht mehr durchgeführt. Seit diesem Zeitraum werden die Planungen für das Dienstleistungszentrum in der Bahnhofstraße 8 einhergehend mit der Zuschussbeschaffung vorangetrieben.

Der letzte Planungsstand und die Kostenberechnung für den Umbau des Gebäudes Bahnhofstraße 8 zum Dienstleistungszentrum wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 22.07.2014 vorgestellt. Die damals bekannten Kosten beliefen sich auf rund 8,22 Mio. €. Seit dieser Vorstellung sind nun durch den vertieften Planungsstand, verschiedene Voruntersuchungen wie zum Beispiel Baugrund- und Bauteiluntersuchungen oder die dreidimensionale Aufnahme des Bestandsgebäudes in einem Raster von 2,5 cm und Auflagen aus der Baugenehmigung wie zum Beispiel Denkmalschutzaufgaben Kosten hinzugekommen. Die Entwurfs- bzw. Genehmigungsplanung für das Dienstleistungszentrum in Gomaringen ist nun auf Basis der am 01.09.2015 vorgestellten Entwürfe abgeschlossen und wird nun der Öffentlichkeit vorgestellt.

Unter Berücksichtigung dieser Auflagen, Voruntersuchungen und der Erkenntnisse aus den vertieften Planungen wurde nun eine finale Kostenberechnung erstellt. Die Sanierungs- und Umbaukosten für das Dienstleistungszentrum belaufen sich nun auf rund 13,57 Mio. €. Im Gegensatz zu der Kostenberechnung von 2014 ist hier auch eine Sicherheit von 10 % für Preissteigerungen bis zur Vergabe sowie für Unvorhergesehenes mit eingerechnet. Diese Sicherheit beläuft sich auf insgesamt rund 1,24 Mio. €. Nach Auffassung der Architekten als auch des Büros Drees & Sommer, welches von der Gemeinde mit dem Kostenmanagement beauftragt wurde, ist diese Annahme bei einem derartigen Sanierungsprojekt angemessen und erforderlich.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Sanierungsgebiets Ortsmitte III und ist förderfähig im Rahmen des Bund- Länderprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP). Bei Umbaukosten in der veranschlagten Höhe wäre rechnerisch eine maximale Förderung mit rund 5,94 Mio. € möglich. Dies entspricht dem Fördersatz von 60% bei zuwendungsfähigen Kosten von etwa 85 % der Umbaukosten. Dabei ist berücksichtigt, dass polizeispezifische Kosten als auch Kosten für die Möblierung nicht förderfähig sind. Diese müssen zunächst von den Umbaukosten abgezogen werden. Die polizeispezifischen Kosten liegen bei diesem Projekt bei ca. 0,63 Mio. € und die Kosten für die Möblierung betragen rund 0,385 Mio. €. Die Sanierung „Ortsmitte III“ ist im Jahr 2010 in das Förderprogramm ASP aufgenommen worden. Seit 2013 hat die Gemeinde bis einschließlich 2016 jährlich Fördermittelaufstockungen aus dem Programm ASP erhalten. Sofern die Gemeinde Gomaringen bis zum Ende des Förderzeitraums am 31.12.2018 auch 2017 und 2018 Zuwendungen erhält, die Sie bislang durchschnittlich jährlich erhalten hat, würde sich eine zusätzliche Fördersumme von rund 1,12 Mio. € ergeben. Auch 2017 wird ein Aufstockungsantrag gestellt, um weitere Fördermittel erhalten zu können.

Bereits zu Beginn des Projekts (Dienstleistungszentrum in einem Gebäude) bestand Konsens darüber, dass zur Gegenfinanzierung die dann nicht mehr für öffentliche Dienstleistungen benötigten Gebäude veräußert werden sollen. Dabei handelt es sich um die Grundstücke Mozartstraße 1 (Polizei) und 3 (Notariat), die Rathausstraße 3 (Bürgerbüro) und 4 (Rathaus). Die in der Vergangenheit als Rathausstandort vorgesehene Lindenstraße 57 würde für diesen Zweck dann auch nicht mehr benötigt. Die Einnahmen, die man mit den Verkäufen erzielen könnte liegen vermutlich bei rund 1,02 Mio. €.

Geht man nun davon aus, dass die Gemeinde wie bislang Fördermittel erhält, würden sich Umbaukosten, die die Gemeinde noch finanzieren muss, in Höhe von rund 8,80 Mio. € ergeben. Berücksichtigt man ergänzend noch die Einnahmen, die man aus den Grundstücksverkäufen erzielen könnte, müssten für den Umbau noch Mittel in Höhe von rund 7,78 Mio. € bereitgestellt werden. Hiervon müssten rund 1,31 Mio. € über Kreditaufnahmen finanziert werden. Dies würde wiederum bedeuten, dass der Schuldenstand der Gemeinde von derzeit rund 4,52 Mio. € auf rund 5,29 Mio. € ansteigen würde. Dies entspräche einer Prokopfverschuldung von rund 667 €.

Auf Grund der Kostensteigerung im Vergleich zur letzten Kostenberechnung hat sich die Verwaltung gemeinsam mit den Architekten und Fachplanern darüber Gedanken gemacht, in welchen Bereichen Einsparungen möglich wären. Die Liste der vorgeschlagenen Einsparungen reicht von anderen Materialien bis hin zu einem reduzierten Raumprogramm im Untergeschoss. Hiermit könnte eine weitere Kostenreduzierung in Höhe von rund 0,78 Mio. € erreicht werden.

Unter Berücksichtigung dieser Kostenreduzierung, der damit einhergehenden geringeren Fördermittel im Rahmen der Sanierung sowie der Einbeziehung der vorstehend dargestellten Grundstückserlöse wären von der Gemeinde noch rund 8,02 Mio. € zu finanzieren. Hiervon müssten 0,77 Mio. € über Kreditaufnahmen finanziert werden. Dies würde einen Schuldenstand nach Abschluss des Projekts im Jahr 2019 von rund 5,29 Mio. € bedeuten und entspräche dann einer Prokopfverschuldung, die aktuell bei rund 493 € liegt von dann rund 595 €. Zum Vergleich war die Prokopfverschuldung 2010 bei rund 659 € und 2011 bei 679 €.

Im Folgenden wurden weitere Berechnungen aufgezeigt:

Beschreibung	Variante 1	Variante 1.1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6
<b>Standort</b>	Bahnhofstr. 8	Bahnhofstr. 8	Bahnhofstr. 8	Bahnhofstr. 8	Bahnhofstr./ Hinterweiler Str.	Lindenstr. 57	Rathausstr. 4
<b>Maßnahme</b>	Sanierung	Sanierung	Abriss und Neubau	Teilabriss und Neubau	Neubau	Abriss und Neubau	Sanierung und Anbau
<b>Baukosten</b>	13,570 Mio. €	13,570 Mio. €	10,715 Mio. €	14,315 Mio. €	12,355 Mio. €	10,955 Mio. €	9,055 Mio. €
<b>Davon Polizeikosten</b>	0,63 Mio. €	0,63 Mio. €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Einsparungen</b>	0,00 Mio. €	0,775 Mio. €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Zwischensumme</b>	<b>13,570 Mio. €</b>	<b>12,795 Mio. €</b>	<b>10,715 Mio. €</b>	<b>14,315 Mio. €</b>	<b>12,355 Mio. €</b>	<b>10,955 Mio. €</b>	<b>9,055 Mio. €</b>
<b>Gesamtförderung realistisch</b>	3,990 Mio. €	3,990 Mio. €	1,573 Mio. €	2,500 Mio. €	1,800 Mio. €	1,812 Mio. €	2,415 Mio. €
<b>Grundstückserlöse</b>	1,023 Mio. €	1,023 Mio. €	1,023 Mio. €	1,023 Mio. €	1,353 Mio. €	1,193 Mio. €	0,658 Mio. €
<b>Summe Baukosten</b>	<b>8,557 Mio. €</b>	<b>7,782 Mio. €</b>	<b>8,119 Mio. €</b>	<b>10,792 Mio. €</b>	<b>9,202 Mio. €</b>	<b>7,950 Mio. €</b>	<b>5,982 Mio. €</b>
<b>Schuldenstand 2016</b>	4,517 Mio. €	4,517 Mio. €	4,517 Mio. €	4,517 Mio. €	4,517 Mio. €	4,517 Mio. €	4,517 Mio. €
<b>Schuldenstand 2019</b>	5,931 Mio. €	5,285 Mio. €	5,493 Mio. €	8,296 Mio. €	6,576 Mio. €	5,454 Mio. €	3,356 Mio. €
<b>Prokopfverschuldung 2016</b>	493 €	493 €	493 €	493 €	493 €	493 €	493 €
<b>Prokopfverschuldung 2019</b>	667 €	595 €	618 €	933 €	740 €	614 €	378 €
<b>Bemerkungen</b>	-Machbarkeit und Kosten auf Basis der vorliegenden Baugenehmigung geprüft.	-Machbarkeit und Kosten auf Basis der vorliegenden Baugenehmigung geprüft.	Einem Abbruch bzw. Teilabbruch würden die übergeordneten Behörden nicht zustimmen.		-Nicht im Sanierungsgebiet  -Verbindliche Interessenbekundung der Kreisbau über eine Bebauung liegt vor	-Privates Grundstück wäre für erforderlichen Raumbedarf zwingend notwendig	-Raumbedarf kann nicht abgebildet werden  -Zu wenig Parkplätze  -Nicht in Ortsmitte  -Nicht im Sanierungsgebiet

**Die hier aufgeführten Baukosten wurden von den im Jahr 2010 ermittelten Baukosten hochindexiert und können daher lediglich als Anhaltspunkt angesehen werden. Für eine genaue Angabe zu möglichen Baukosten müsste jeweils eine Entwurfsplanung in Auftrag gegeben werden.**

Da die Gemeinde Gomaringen zum 01.01.2018 auf das neue kommunale Haushaltsrecht (Doppik) umstellen muss, ist neben der kammeralen auch die doppelte Sichtweise zu betrachten. Aus doppelter Sicht ist weniger die notwendige Verschuldung in dieser Betrachtung maßgebend sondern die notwendigen Abschreibungen, die erwirtschaftet werden müssen. Hierzu müsste jedoch das gesamte abschreibungsfähige Anlagevermögen der Gemeinde berücksichtigt werden. Da die Bewertung aktuell noch nicht erarbeitet ist kann deshalb momentan keine verlässliche Aussage zu den Auswirkungen auf den doppelten Haushalt getroffen werden.

Insgesamt ist aber davon auszugehen, dass weitere Einnahmen generiert, Prioritäten gesetzt und weiterhin sehr sparsam gewirtschaftet werden muss.

Bei der Bahnhofstraße 8 handelt es sich um ein Kulturdenkmal i. S. § 2 DSchG.

Der stattliche, durch seine anspruchsvolle Fassadengliederung auffallende Bau ist ein gutes Beispiel für die Fabrikarchitektur der Jahre vor dem Ersten Weltkrieg und gleichzeitig ein wichtiges Zeugnis der Gomaringer Industrie- und Wirtschaftsgeschichte. Es handelt sich um das erste eigens für industrielle Zwecke errichtete Gebäude des Fabrikanten Gotthold Kindler, dessen Unternehmen unter dem Markennamen „Bellavita“ seit 1893 Korsetts herstellte. 1898 wurden Gustav Gräter und Karl Dölker Gesellschafter bei Kindler, nach dessen Tod Gräter die Firma 1915 übernahm, während Dölker ab 1916 eine eigene Fabrik leitete, seit 1917 unter dem Namen „Naturana“. Somit liegen hier die Wurzeln der bis heute angesehenen Gomaringer Miederwaren-Industrie.

Das Fabrikgebäude wurde von Kindler 1902 unmittelbar am damaligen nördlichen Ortsrand zunächst als eingeschossiger Bau geplant. Um 1910 erfolgte die Aufstockung zur heutigen Höhe und 1914 die Verlängerung nach Norden in denselben Architekturformen. Auf diese damals durchaus übliche Weise entstand nach und nach, dem jeweils aktuellen Platzbedarf folgend, eine Fabrik, die dennoch weitgehend „wie aus einem Guss“ wirkt. Die Zweckbestimmung als Fabrikbau ist dabei schon von außen ablesbar: nicht nur durch den hohen Schornstein, sondern vor allem wegen der großzügigen Fensteröffnungen zur ausreichenden Beleuchtung der dahinter liegenden, dreischiffigen Produktionshallen. Leitendes Gestaltungsprinzip war die Einbindung dieser weiten Öffnungen in ein imponierendes vertikales Gliederungssystem mit Hilfe von geschoßübergreifenden Lisenen oberhalb des Sockels. Dabei wurde strikt darauf geachtet, die Fenster mithilfe ihrer Sprossengliederung als lichtdurchlässigen Teil der Wand wirken zu lassen. Der Einsatz von Backsteinen entspricht der für Industriebauten spätestens seit den 1890er Jahren vorherrschenden Materialwahl, die hellen ornamentierten Putzflächen unter den Fensterbrüstungen sind ein typisches Architekturelement der Zeit um 1910.

Abschließend ist festzuhalten, dass es sich bei diesem Gebäude um ein ortsprägendes denkmalgeschützte und in mehreren Abschnitten zwischen 1902 und 1914 errichtetes Fabrikgebäude (ehemals Korsettfabrik) handelt. Ein Gebäude in dieser Art ist in Gomaringen einmalig. Zudem ist die Lage für die Stärkung der Ortsmitte ideal, da durch das Gebäude eine Symbiose zwischen der Raumschaft Linden- bzw. Bahnhofstraße erreicht würde.

Um das Ortsbild in diesem Quartier stimmig für die kommenden Jahre zu gestalten soll im Umfeld des zu schaffenden Dienstleistungszentrums nachfolgend noch der Straßenraum attraktiv überplant werden.

Als weitere Vorgehensweise schlägt die Verwaltung folgendes vor:

- Die Verwaltung klärt die Möglichkeiten ab, weitere Fördermittel des Bundes, des Landes und der Denkmalpflege zu erhalten.
- Am 08.09.2016 soll in der Aula der Schloss-Schule eine Einwohnerinformation stattfinden.

- Im Rahmen der Oktobersitzung des Gemeinderats soll ein Beschluss zur weiteren Vorgehensweise bezüglich des Dienstleistungszentrums gefasst werden.

**Zusammenfassend wurden dem Gemeinderat noch zur der Sitzungsvorlage ergänzend folgende Punkte durch die Verwaltung aufgezeigt.**

Reduzierte Baukosten	12.795.000 €	12.795.000 €	
inkl. Polizeiposten	630.000 €	630.000 €	
inkl. Sicherheit von 10 %	1,24 Mio.€	1,24 Mio.€	
Fördermittel (Idealfall / realistisch)	-6.007.545 €	-3.9990.000 €	
Grundstückserlöse zur Gegenfinanzierung	-1.023.000 €	-1.023.000 €	
<b>Finanzierungsbedarf für die Gemeinde</b>	<b>5.764.000 €</b>	<b>7.781.500 €</b>	
Schuldenstand aktuell	4.516.518 €	4.516.518 €	
Schuldenstand 2019 (abhängig von der Förderung)	3.097.250 €	5.285.000 €	
Prokopfverschuldung aktuell	493 €	493 €	
Prokopfverschuldung 2019	348 €	595 €	2010 659 € 2011 679 €
Mehrbelastung abzüglich Grundstückserlöse gegenüber 2014 (8,22 Mio. €) zu 2016 mit (12,79 Mio. €) für die Gemeinde	3,55 Mio. €	3,55 Mio. €	nicht 5,35 Mio. €

1. 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. Es handelt sich um das letzte nicht sanierte kommunale Denkmal.
2. Erstmals liegt nun der finale Kostenvoranschlag vor. Durch die Fortlaufende Planungstiefe ist erkennbar, dass sich seit 2004 nach und nach die Kosten verändert haben. Es wird nicht günstiger – wir sollten nun wissen was wir wollen.
3. Klar es ist eine Kraftanstrengung. Daher muss:
  - weitere Einnahmen /Fördergelder generiert,
  - Prioritäten gesetzt und
  - weiterhin sehr sparsam gewirtschaftet werden.
4. Aktueller optischer Zustand ist für unsere Ortsmitte kein Aushängeschild.
5. Die aufgezeigten Varianten 1, 2 bis 6 stellen aus den genannten Gründen keine wirkliche adäquate Lösungsalternativen mit allen genannten und bekannten Gesamtüberlegungen aus der Vergangenheit dar.
6. Gebäude steht unter Denkmalschutz und kann daher nicht abgerissen werden.
7. Bündelung der aktuell auseinanderliegenden Dienstleistungen: Rathaus, Bürgerbüro Polizei und dadurch Stärkung der Ortsmitte.
8. Dauerhafte fußläufige Verbindung zwischen Linden- und Bahnhofstraße wäre gesichert. Das Gebäude wäre insgesamt für unseren Ort mehr als nur ein Verwaltungsgebäude.
9. Einmalige Chance das letzte in Gomaringen bestehende Zeugnis, die Wiege der Textilindustrie, für die Nachwelt zu erhalten.
10. Ein Rathaus wird nicht für einen kurzen Zeitraum gebaut. Das aktuelle Rathaus 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.

**Der Gemeinderat fasste nachstehenden Beschluss einstimmig:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Fördermöglichkeiten abzuklären.
  2. Am 08.09.2016 soll in der Aula der Schloss-Schule eine Einwohnerinformation stattfinden.
  3. In der Oktobersitzung des Gemeinderats soll ein Beschluss zur weiteren Vorgehensweise bezüglich des Dienstleistungszentrums gefasst werden.
-