

# STADT GÜGLINGEN

Tagesordnungspunkt Nr. 3

**Vorlage Nr. 93/2016**

Sitzung des Gemeinderates

am 14.06.2016

-öffentlich-

AZ 022.31

## Familienzentrum

### Standortoptionen

#### Antrag zur Beschlussfassung:

Von den Standortoptionen wird Kenntnis genommen.

ABSTIMMUNGSERGEBNIS		
	Anzahl	
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Enthaltungen		

---

#### Themeninhalt:

In der Sitzung im April wurde dem Gemeinderat das Raumkonzept des FiZ vorgestellt und die verschiedenen Standortoptionen erläutert. Der Gemeinderat hat dem Raumkonzept zugestimmt.

Bezüglich der Standorte wurde aus der Mitte des Gemeinderates der Wunsch geäußert noch weitere Standorte zu untersuchen, bzw. Bestandsgebäude zu überprüfen.

Gewünscht wurde die Bestandsgebäude altes Schulhaus (Maulbronner Straße) und ehemaliger Lidl-Markt (Stockheimer Straße) zu prüfen. Des Weiteren das Schafhausplatzareal und die Option das FiZ ins Jugendhaus und das Jugendhaus in das alte Schulhaus umzuziehen.

In den jetzigen Räumen des FiZ sind diese notwendigen Raumkapazitäten nicht vorhanden. Das FiZ sollte auf jeden Fall zentral im Stadtkern liegen. Sodass das Gebäude gut fußläufig zu erreichen ist. Das beschlossene Raumprogramm umfasst eine Grundfläche von 300-325 m<sup>2</sup>.

Im Folgenden werden die einzelnen Standortoptionen näher betrachtet und die Gründe für und gegen die Varianten aufgeführt.

- **Umnutzung altes Schulhaus (Maulbronner Straße)**

**Pro**

- Niederschwellig
- Fußläufig sind Rathaus, Ärzte und weiteres im Stadtkern erreichbar
- Kein Amtscharakter

**Contra**

- Gebäude ist derzeit bewohnt (Obdachlosenunterkünfte), für die Bewohner müssen alternative Wohnungen gesucht bzw. gebaut werden.
- Genereller Umbau des Gebäudes ist erforderlich, derzeit ist das Gebäude nicht barrierefrei – ein Aufzug ist unumgänglich.
- Die Grundfläche beträgt ca. 332,46 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf drei Geschossebenen.
- Aufgrund der Aufteilung des Hauses, dem Treppenhaus in der Mitte, kann ein großer Raum nur durch Verlegung des Treppenhauses geschaffen werden.
- Abstellfläche für Kinderwagen nimmt im EG viel Platz in Anspruch.
- Kein Grünbereich/keine sinnvoll nutzbare Außenfläche
- Voraussichtliche Kosten in Höhe von 812.500,00 € brutto inkl. Nebenkosten zzgl. Einrichtung.
- Denkmalschutz: Die Denkmaleigenschaft kann erst nach einer eingehenden Prüfung durch das Denkmalamt endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden.
- Renovierungskosten für bisheriges Gebäude, wenn dieses erhalten wird.

Aufgrund der aufgeführten Contra-Punkte und dem Potential der Denkmaleigenschaft nimmt die Verwaltung von einer weiteren Prüfung und ggf. Umnutzung dieses Gebäudes zum FiZ Abstand.

- **Umnutzung ehemaliger Lidl-Markt (Stockheimer Straße)**

**Pro**

- Niederschwellig
- Fußläufig sind Rathaus, Ärzte und weiteres im Stadtkern erreichbar
- Kein Amtscharakter
- Ebenerdig und eingeschossig, kein Aufzug notwendig

**Contra**

- Gebäude ist nicht im Eigentum der Stadt.
- Es handelt sich um Teileigentumflächen. Zustimmung zur Nutzungsänderung ist privatrechtlich und unabhängig einer baurechtlichen Entscheidung
- Genereller Umbau des Gebäudes ist erforderlich. Das Gebäude ist für die Nutzung als Markt ausgelegt und aufgeteilt. D.h. es müssen Räume geschaffen werden und diese mit der notwendigen Infrastruktur (Heizung, Kabel etc.) versorgt werden.
- Sanitäreanlagen müssen eingebaut werden.
- Die Belichtung der Räume stellt sich schwierig dar, da Fenster nur auf zwei Außenseiten des Gebäudes vorhanden sind.
- Eine Belichtung mit Fenstern auf der Ostseite wurde bereits im Zuge einer geplanten Nutzungsänderung Einbau vier Klassenzimmer geprüft. Grenzabstand liegt bei 1,00 m. Wenn östlicher Nachbar nicht zustimmt und keine Baulast übernimmt gibt es vom LRA auch keine Aussicht auf Genehmigung. Weiterer Angrenzer auf der Ostseite hatte damals schon sein Veto eingelegt.
- Kein Grünbereich/keine sinnvoll nutzbare Außenfläche
- Voraussichtliche Kosten ca. 650.000,00 € brutto inkl. Nebenkosten zzgl. Einrichtung.
- Renovierungskosten für bisheriges Gebäude, wenn dieses erhalten wird.

Von einer Umnutzung dieses Gebäudes zum FiZ nimmt die Verwaltung Abstand. Das Gebäude wurde im Jahr 2010 im Zuge der Planungen der Sanierung der Realschule bereits in Betracht gezogen. Damals war angedacht, vier Klassenzimmer während des Umbaus dort unterzubringen (Kostenpunkt 567.142,00 € brutto). Dies war aber aufgrund der notwendigen Baumaßnahmen und den Anforderungen der Schule nicht darstellbar. Daher wurde davon Abstand genommen. Für die Nutzung des Gebäudes als FiZ ist dieses aus Sicht der Verwaltung ebenso ungeeignet wie für die Nutzung als Klassenzimmer.

#### - **Neubau auf dem Schafhausplatzareal**

Lt. Raumkonzept sollen für die neuen FiZ-Räumlichkeiten 320 m<sup>2</sup> Fläche vorgesehen werden. Bei einem Neubau auf dem Schafhausplatzareal gehen wir von geschätzten Kosten in Höhe von 947.275,00 € brutto inkl. Nebenkosten aber ohne Einrichtung aus. Die Kosten können hier nur annähernd geschätzt werden, da im Bereich des Schafhausplatzareals aus städtebaulichen Gründen nur eine mehrgeschossige Bauweise in Frage kommt. Grundsätzlich stellt sich die Frage ob das FiZ in einem eigenständigen Gebäude oder als Teileigentumsfläche in einem Investorenobjekt untergebracht werden soll. Die benannten Kosten gehen von einer Teileigentumsfläche aus.

##### **Pro**

- Zentrumsnah, Ärzte etc. in unmittelbarer Nähe
- Niederschwellig
- Keine Übergangslösung notwendig
- Das Grundstück des bisherigen städtischen Gebäudes Kiga Gottlieb Luz kann eine neue Nutzung erfahren/komplett für die Nutzung als Kindergarten zur Verfügung stehen. Nach Renovierung.

##### **Contra**

- Kosten Aufzug bei Geschossbau in einem eigenständigen Gebäude
- Gefahr durch vielbefahrene Hauptstraße dadurch auch viel Bewegung Unruhe
- Keine sinnvoll nutzbare Außenfläche
- Renovierungskosten für bisheriges Gebäude, wenn dieses erhalten bleibt.

#### - **Umzug Jugendhaus in das alte Schulhaus und Umnutzung Jugendhaus in FiZ**

Von dieser Variante bittet die Verwaltung Abstand zu nehmen. Das Jugendhaus ist bei den Jugendlichen bekannt und wird gut angenommen. Die Jugendlichen haben die Räume teilweise selbst gestaltet und sich eingebracht. Würde das Jugendhaus jetzt ungenutzt müsste an anderer Stelle neu begonnen werden. Die Nähe der Schule zum Jugendhaus hat in der jetzigen Situation für Kooperationen den Vorteil der vorhandenen Außenanlagen. Die Jugendlichen hätten beim alten Schulhaus keinen geeigneten Außenbereich um sich auch dort aufzuhalten.

Eine Aufzugsanlage wird erforderlich. Die Raumbeziehungen in diesem Gebäude sind dann auf drei Geschosse verteilt. Für die verantwortlichen Jugendhausleiter und Betreuer entsteht somit eine unüberschaubare Situation die Vorgänge innerhalb des Gebäudes im Blick zu haben. Die Nutzung als Jugendhaus ist nicht empfehlenswert. Ein weiterer Punkt ist die Denkmalproblematik. Lt. Aussage der Denkmalbehörde kann erst nach einer eingehenden Prüfung durch das Denkmalamt endgültig festgestellt werden ob die Denkmaleigenschaft gegeben ist. Unsere Erfahrung beim Umbau altes Rathaus zum Römermuseum hat die Denkmaleigenschaft, dass das Treppenhaus mit der vorhandenen Treppe als Denkmal eingestuft ist. Wenn man die Treppe Römermuseum mit der Treppe altes Schulhaus vergleicht ist stark davon auszugehen, dass auch dieses Treppenhaus unter Denkmalschutz gestellt wird. Das Treppenhaus im alten Schulhaus nimmt eine große Fläche in Anspruch und wird nicht veränderbar sein. Auch die Problematik zum Einbau eines Aufzugs wird eine große Hürde darstellen und erhebliche Flächen der bestehenden Räume in Anspruch nehmen. Es bleibt auch die Frage wie die östlich angrenzenden Nachbarn auf eine Nutzungsänderung reagieren werden.

Die voraussichtlichen Kosten für die Sanierung des Gebäudes schätzen wir auf ca. 812.5000,00 € brutto zzgl. Einrichtung. Die Veränderungen bzw. Renovierungsarbeiten im bestehenden Jugendhaus zur Anpassung als Familienzentrum schätzen wir mit ca. 35.000,00 € (Malerarbeiten, Thekenausbau, Erneuerung Jalousien, Einrichtung).

**- Abriss des jetzigen Gebäudes und Neubau eines Kindergartens mit Nutzung FiZ im 1. OG**

Der Abriss des jetzigen Kindergartengebäudes schätzen wir auf ca. 30.000,00 € brutto. Die Kosten für einen Neubau eines drei-gruppigen Kindergartengebäudes mit 650 m<sup>2</sup> Fläche im Erdgeschoss und einem FiZ im 1. OG mit 320 m<sup>2</sup> Fläche schätzen wir auf ca. 2.707.000,00 € brutto inkl. Nebenkosten. Hinzu kommen die Kosten für neue Außenspielgeräte, die Erneuerung und Anpassung der Außenanlagen und neue Erschließung in Höhe von ca. 220.000,00 € brutto. Die Kosten für die Einrichtung sind nicht enthalten und werden auf ca. 120.000,00 - 150.000,00 € brutto geschätzt.

**Pro**

- Niederschwellig
- Päd. Ambiente/Kurze Wege
- Fußläufig sind Rathaus, Ärzte und weiteres im Stadtkern erreichbar
- Kein Amtscharakter
- Aufgrund von Erfahrungswerten optimaler Standort
- Freundliche Umgebung

**Contra**

- Abriss des vorhandenen Gebäudes und Neubau
- Übergangslösung muss geschaffen werden (ev. Gemeindehaus, Container)
- Aufzug erforderlich

- Ausreichende Räume für steigende Kinderzahlen und zeitgemäße Betreuung der Kita kann mit berücksichtigt werden
- Nutzung der Grünfläche möglich
- Vermutlich kostengünstigste Lösung
- Eigenes städtisches Gebäude das nach Bedarf geplant und gebaut werden kann
- Der Bedarf des innerstädtischen Kindergartens Gottlieb-Luz (kirchliches und städtisches Gebäude) könnten bei einer Integration des Kiga in dieses Gebäude gleich mit berücksichtigt werden.

- **Neubau eines Gebäudes für das FiZ auf einem Teil des ehemaligen Sportplatzes nördlich des JuZe**

Der Neubau eines Familienzentrums mit 320 m<sup>2</sup> Fläche nördlich des Jugendzentrums schätzen wir auf ca. 1.250.088 € brutto inkl. Nebenkosten und Außenanlagen. Die Kosten für die Einrichtung werden auf ca. 40.000,00 – 50.000,00 € brutto geschätzt. Öffentliche Parkplätze sind weitestgehend vorhanden.

**Pro**

- Niederschwellig erreichbar
- Päd. Ambiente/kurze Wege (JuZe, Kita)
- Fußläufig sind Rathaus, Ärzte und weiteres im Stadtkern erreichbar
- Kein Amtscharakter
- Nähe zum jetzigen bekannten Standort
- Keine Übergangslösung notwendig
- Freundliche Umgebung
- Der jetzige alte Sportplatz könnte auch nach einer Umgestaltung zum Stadtgarten vom FiZ mit genutzt und belebt werden
- 

**Contra**

- Extra Neubau
- Renovierungskosten für bisheriges Gebäude, wenn dieses erhalten wird.
- Reduzierung der Grünfläche des alten Sportplatzes

Das Grundstück des bisherigen städtischen Gebäudes Kiga Gottlieb Luz kann eine neue Nutzung erfahren/komplett für die Nutzung als Kindergarten zur Verfügung stehen.

- Eigenes städt. Gebäude, das nach Bedarf geplant und gebaut werden kann

#### - **Nutzung des EG im Neubau auf dem ehemaligen Burrer-Areal**

Lt. Raumkonzept sollen für die neuen FiZ-Räumlichkeiten 320 m<sup>2</sup> Fläche vorgesehen werden. Bei einem Neubau auf dem ehemaligen Burrer-Areal gehen wir von geschätzten Kosten in Höhe von 947.275,00 € brutto inkl. Nebenkosten aber ohne Einrichtung aus. Die Kosten können hier nur annähernd geschätzt werden analog der Variante „Schafhausplatz“. Auch hier kommt aus städtebaulichen Gründen an diesem Standort nur eine mehrgeschossige Bauweise in Frage und es kann nur eine Teileigentumsfläche in einem Investorenprojekt werden.

##### **Pro**

- Zentrumsnah
- Keine Übergangslösung notwendig
- Neubau kann von FiZ, Rathaus und evtl. VHS genutzt werden
- Das Grundstück des bisherigen städtischen Gebäudes Kiga Gottlieb Luz kann eine neue Nutzung erfahren/komplett für die Nutzung als Kindergarten zur Verfügung stehen.
- Fußläufige Nähe zum jetzigen bekannten Standort.

##### **Contra**

- Gefahr von Amtscharakter (je nachdem, wie die Eingangssituation gelöst wird)
- evtl. Bewegung/Unruhe durch Schule/Mediothek
- Bei der Planung muss die eine Mitsprache gewährleistet sein, damit die Räume optimal an die Bedürfnisse des FiZ angepasst werden.

Die einzelnen Varianten sollen gegeneinander abgewogen werden, dann soll eine Entscheidung über den künftigen Standort getroffen werden.