

STADT GÜGLINGEN

Tagesordnungspunkt Nr. 2
Vorlage Nr. 162/2016
Sitzung des Gemeinderats
am 08.11.2016
-öffentlich-

Weitere Entwicklung Familie im Zentrum (FiZ) - Entscheidung über den Standort

Antrag zur Beschlussfassung:

Als künftigen Standort für das FiZ wird das Grundstück des jetzigen städtischen Gebäudes Kindergarten Gottlieb Luz festgelegt. Hier sollen im Erdgeschoss wie bereits in der Gemeinderatsitzung am 14.06.2016 beschlossenen Kindergartengruppen entstehen, im 1. Obergeschoss das FiZ.

Die Verwaltung wird ermächtigt einen Architekten mit der Erstellung einer Planung zu beauftragen. Ggf. wird der Name eines Architekturbüros in der Sitzung bereits festgelegt.

ABSTIMMUNGSERGEBNIS		
	Anzahl	
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Enthaltungen		

Themeninhalt:

Der Gemeinderat wurde über das Raumkonzept des FiZ informiert. Zunächst wurde die Variante neue Räume für das FiZ auf dem Burrer-Areal weiter verfolgt. In der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung am 06. September wurde beschlossen, dass dieser Standort nicht passend ist und diese Standortoption entfällt.

Daher wurde am 27. September 2016 eine Sitzung des Steuerungsgremiums des FiZ abgehalten. In dieser Sitzung beriet sich das Gremium über die unterschiedlichen Standortoptionen und legte eine Beschlussempfehlung für den Gemeinderat fest.

Das Steuerungsgremium empfiehlt als künftigen Standort für das FiZ das Grundstück des jetzigen städtischen Gebäudes Kindergarten Gottlieb Luz. Hier sollen im Erdgeschoss wie bereits in der Gemeinderatsitzung am 14.06.2016 beschlossenen Kindergartengruppen entstehen, im 1. Obergeschoss das FiZ.

Ein Beschluss über den Standort vom Gemeinderat ist zwingend notwendig, damit klar ist, auf welchem Grundstück die Baumaßnahme geplant werden soll. Zudem hat der Standort auch Auswirkungen auf die Anordnung der Räume. Es kann nicht eine Planung erstellt werden, welche analog auf das FiZ im ersten OG und im EG übertragen werden kann.

Aufgrund der engen Zeitschiene soll die Bauweise möglichst zeitsparend erfolgen. In der Sitzung des Steuerungsgremiums wurde daher beschlossen, dass die Verwaltung mit diversen Anbietern Kontakt aufnimmt und diese nach der voraussichtlichen Bauzeit befragt. Des Weiteren sollten sofern möglich mit diesen Anbietern bereits detailliertere Planungen auf Grundlage der Raumprogramme angegangen werden, sodass konkrete Zahlen dem Gemeinderat vorgelegt werden können.

Es hat sich jedoch bei der Kontaktaufnahme mit den Anbietern gezeigt, dass diese derzeit alle ausgelastet sind. Die Bereitschaft vorab eine Planung zu erstellen besteht leider nicht.

Eine Vorplanung von Seiten der Verwaltung zu erstellen ist aufgrund der personellen Kapazitäten nicht möglich. Für eine Ausschreibung ist jedoch zwingend eine Vorplanung erforderlich. Daher wird von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen, dass die Verwaltung einen Architekten mit der Planung beauftragen kann. Dieser soll dann eine Planung ausarbeiten, welche dem Gremium erneut vorgestellt wird. In diese Planung werden die künftigen Nutzer mit einbezogen.

Nachdem die Planung erstellt wurde kann dann auf deren Grundlage eine Ausschreibung erfolgen, auf welche sich die Anbieter bewerben können.

Um nicht weitere wertvolle Zeit zu verlieren wird vorgeschlagen auf die Architektenvorstellung für den Anbau am Kindergarten Herrenäcker zurückzugreifen. Damals haben sich drei Büros dem Gremium vorgestellt.

Dies waren

- Huschka Architekten aus Nordheim
- Büro Knecht aus Ludwigsburg
- Büro Tusker Ströhle aus Stuttgart

Damals konnte sich die Verwaltung eine Zusammenarbeit mit allen drei Büros gleichermaßen vorstellen. Die Entscheidung fiel letztendlich zugunsten des Büros Huschka Architekten aus Nordheim.

Die Verwaltung kann sich eine Umsetzung mit dem Büro Knecht aus Ludwigsburg vorstellen. Daher wird vorgeschlagen, mit diesem Büro Kontakt aufzunehmen, ob es die Planung übernehmen möchte.

21.10.2016, Koch / Gohm

STADT GÜGLINGEN

Tagesordnungspunkt Nr. 1

Vorlage Nr. 143/2016

Sitzung des Steuerungsgremiums des Familienzentrums

am 27. September 2016

-nichtöffentlich-

Familienzentrum

Standortoptionen

Themeninhalt:

Das Raumkonzept des FiZ wurde dem Gemeinderat in einer der vergangenen Sitzungen erläutert und vom Gemeinderat beschlossen. Damals bestand Einigkeit, dass zunächst die Variante FiZ am Standort Burrer-Areal weiter verfolgt wird.

In der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 06. September 2016 wurde beschlossen, dass der Standort Burrer-Areal für das FiZ nicht passend ist und daher als Standortoption entfällt.

Daher gilt es die verbleibenden Optionen nun genauer zu betrachten und eine Entscheidung innerhalb des Gremiums zu finden, damit diese in die Fraktionen getragen, diskutiert und in einer Gemeinderatssitzung endgültig beschlossen werden kann.

Die Verwaltung sieht den Standort mit Abriss des jetzigen Gebäudes und Neubau eines Kindergartens mit der Nutzung des FiZ im 1. OG als optimalen Standort an.

Im Folgenden werden die einzelnen Standortoptionen (wie bereits in der Vorlage Nr. 93/2016) näher betrachtet und nochmals die Gründe Für und Gegen aufgeführt.

- 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 m² Fläche im Erdgeschoss und einem FiZ im 1. OG mit 320 m² 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
- 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.
- Synergien durch gemeinsam Nutzung von Räumen (z.B. Bewegungsraum)

Contra

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

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

Der Neubau eines Familienzentrums mit 320 m² 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
- Eigenes städt. Gebäude, das nach Bedarf geplant und gebaut werden kann

Contra

- Extra Neubau
- Reduzierung der Grünfläche des alten Sportplatzes

- 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 m² 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.

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.

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 m² 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

- **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).

In der Sitzung soll ein Austausch erfolgen, welcher Standort als der optimale Standort angesehen wird. Frau Hamann wird aus Sicht der Erfahrungswerte und der geplanten Nutzung zu den einzelnen Varianten Ausführungen machen.

Danach ist vorgesehen einen Beschlussvorschlag für den Gemeinderat zu formulieren.