

Sitzungsvorlage

Nummer: 042/2019
Bearbeiter: Herr Neubauer
TOP: 2 ö

Gemeinderat

Sitzung am 08.04.2019 öffentlich

**Nachnutzung der alten Grundschulgebäude
Weiteres Vorgehen**

Anlage 1 - Nutzungsideen aus der Bürgerversammlung vom 21.05.2015
Anlage 2 - Nachnutzung Alte Schule
Anlage 3 - Strukturpapier Ortsmuseum
Anlage 4 - Bedarfsanmeldung Sportfreunde Dettingen
Anlage 5 - Protokolle Workshop I und II vom Oktober 2015
Anlage 6 - Protokoll Workshop III vom Januar 2016
Anlage 6-1 - Präsentation Workshop III
Anlage 6-2 - Präsentation Workshop III
Anlage 7 - Städtebauliche Untersuchung Schlössleschule Büro Zoll

I. Antrag

1. Der Gemeinderat trifft die Grundsatzentscheidung, die Immobile "Alte Schule" (Schulstraße 1, Flst. Nr. 158/1 mit 752 m² und Flst. 159/1 mit 116 m²) nach Aufgabe der Nutzung "Schule/Hort" zu veräußern.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Nutzungs- und Vermarktungskonzept (inkl. Festlegung Kaufpreis und Fördermöglichkeiten im Rahmen des Landessanierungsprogrammes) zu erarbeiten.
3. Abstimmung über die weitere Vorgehensweise zur Nachnutzung der Immobilie "Schlössleschule" (Schulstraße 10, Flst. 182 mit 1.420 m²).

II. Begründung

Beide Schulgebäude im Ortskern "Alte Schule" und "Schlössleschule" dienen derzeit schulischen Zwecken und der Schulkindbetreuung. Nach Abschluss der Umbauarbeiten der Teckschule in eine Ganztagsgrundschule wird die Grundschule mit Schülerhort vollständig in den Rauberweg umziehen. Es ist vorgesehen, dass der Umzug in den Schulsommerferien des Jahres 2022 erfolgt (vorbehaltlich der Finanzierbarkeit).

Ab September 2022 könnte dann eine Nachnutzung der beiden Immobilien stattfinden.

Bis dahin erfolgt weiterhin eine Nutzung durch die Grundschule sowie den Schülerhort. Die Dachgeschosswohnung in der Alten Schule ist derzeit noch an eine Privatperson vermietet. Für den Mieter ist bis dahin auch eine geeignete Ersatzunterkunft zu finden.

Zwischen 2014 und 2016 erfolgte ein umfangreicher Beteiligungsprozess mit allen Akteuren (Gemeinderat, Bürgerschaft und örtliche Vereinen) zur Nachnutzung der beiden Immobilien.

In der Bürgerversammlung am 21.05.2015 wurde über erste Ideen diskutiert. In der beigefügten **Anlage 1** sind die Vorschläge aus Bürgerschaft, Gemeinderat und Verwaltung nochmals zusammengefasst.

In der Sitzung am 13.07.2015 wurde Herr Prof. Reschl (Büro Reschl Stadtentwicklung aus Stuttgart) vom Gemeinderat mit der Prozessbegleitung (Moderation, Bürgerbeteiligung) betraut. Des Weiteren wurde das Büro Reschl mit einer Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse für die Schlössleschule sowie mit der Grundlagenbildung für Nutzungskonzepte für beide Schulgebäude beauftragt.

Die Ergebnisse aus dem Prozess wurden dem Gemeinderat in seiner Sitzung am 26.04.2016 umfassend vorgestellt. Der mit der Bürgerversammlung begonnene Prozess der Ideenfindung wurde in insgesamt drei Workshops mit teilweise unterschiedlichen Teilnehmerkreisen fortgesetzt und konkretisiert.

- Im **Workshop 1** am 22.10.2015 erfolgte eine Beteiligung der Kirchengemeinden und der örtlichen Vereine.
- Im **Workshop 2** am 26.10.2015 wurden die Überlegungen zu einer teilweisen Nutzung der Gebäude zu Ausstellungs- oder Museumszwecken sowie alle noch weiteren genannten Ideen diskutiert.
- Im **Workshop 3** am 21.01.2016 wurden die Vorschläge zu allen vorliegenden Nutzungsideen weiter konkretisiert und zusammengefasst.

Als **Anlagen 5** und **6** sind die Protokolle zu den Workshops beigefügt. Als **Anlagen 6-1** und **6-2** ist die Präsentation aus dem Workshop vom 21.01.2016 der Vorlage angehängt.

Kurz-Zusammenfassung der Ergebnisse aus den Workshops:

Die Teilnehmer betonten den städtebaulichen Stellenwert und den identitätsstiftenden Charakter beider Gebäude. Es wurde vielfach der Wunsch geäußert, dass der Ortskern durch die Nachnutzung lebendig bleiben soll.

Alte Schule

Die vorgestellte Nutzungsanalyse der Firma Wohnbau Birkenmaier GmbH & Co. KG, welche im Erdgeschoss von einer öffentlichen Nutzung (Café, Praxis) und von Wohnen in den Obergeschossen ausgeht, wurde von den Teilnehmern als zielführend erachtet – siehe **Anlage 2**. Vorschläge für andere Nutzungen wurden nicht gemacht. Durch die denkbaren Erdgeschossnutzungen könnte der öffentliche Charakter des denkmalgeschützten Gebäudes teilweise erhalten bleiben.

Schlössleschule

Aus Sicht der Workshop-Teilnehmer wäre ein vorwiegend öffentlicher Charakter für die denkmalgeschützte Schlössleschule wünschenswert; mehrere Nutzungen wurden diskutiert:

- Ortsbücherei (Raumbedarf ca. 120 m² bis 150 m²)
- Vereinszimmer für die SFD
- Erhaltung des Vereinszimmers im Keller (Schwäbischer Albverein mit "Untermieter" NABU)
- sowie Kino (multifunktionaler Veranstaltungsraum).

Siehe hierzu auch die beigefügten **Anlagen 3** und **4**.

Die nächsten Schritte...

Alte Schule

In der Gemeinderatssitzung am 25.04.2016 bestand Einigkeit, die "Alte Schule" an einen Investor zu veräußern. Ein konkreter Beschluss zum Verkauf wurde bisher noch nicht gefasst. Die Verwaltung empfiehlt daher, nun eine Grundsatzentscheidung zum Verkauf der Immobilie zu treffen sowie die Verwaltung mit der Ausarbeitung eines Nutzungs- und Vermarktungskonzeptes zu beauftragen.

Bestandteile des Nutzungs- und Vermarktungskonzeptes werden u.a. sein:

- künftige Nutzung
- Klärung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen (Festlegung Kaufpreis + Förderung nach dem Landessanierungsprogramm)
- Prüfung notwendiger bautechnischer und rechtlicher Voraussetzungen für eine Vermarktung
- Auswahl Investor/Ausschreibungsverfahren

Schlössleschule

Durch den Gemeinderat ist zu gegebener Zeit zu entscheiden, in welcher Form eine Nachnutzung der Immobilie erfolgen soll. Hierzu sind dann u.a. die nachfolgenden Fragestellungen zu klären:

- Konkretisierung/Nutzungskonzepte für Bücherei/Museum/Intercafé/Kino/SFD usw.
- notwendige bautechnische und rechtliche Voraussetzungen für eine weitere öffentliche Nutzung und eine anteilige Vermarktung für Wohnen
- Verkauf Schulgarten als Bauplatz (siehe **Anlage 7**)
- Klärung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen (auch (Folge-)Belastung für Gemeindehaushalt)
- Auswahl Investor für anteilige Vermarktung etc.

III. Kosten / Finanzierung

Eine finanzwirtschaftliche Bewertung für die Alte Schule erfolgt im Rahmen der Erstellung des Nutzungs- und Vermarktungskonzeptes.

Eine belastbare finanzwirtschaftliche Bewertung zu den bisher vorliegenden Nutzungsideen und den daraus resultierenden Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt für die Schlössleschule kann erst abgegeben werden, wenn eine konkrete Vertiefung durch den Gemeinderat (Klärung der Realisierungsoptionen) erfolgt ist.

Für die Nachnutzung der Alten Schule und der Schlössleschule sind bisher im Haushaltsplan 2019 mit mittelfristiger Finanzplanung bis 2022 keine konkreten Mittelzuweisungen erfolgt; im Haushaltsplan wurde zunächst bis einschließlich 2022 der "Status Quo" berücksichtigt.

Städtebauförderung

Die Gemeinde wurde 2017 erneut mit dem Gebiet "Kirchheimer Straße – Ortskern II" ins Landessanierungsprogramm aufgenommen. Die bisher bewilligte Finanzhilfe beträgt 900.000 € (Abrufrest Stand 29.03.2019: 534.351 €); Aufstockungen können nach Bedarf beantragt werden.

Modellrechnungen – Förderung im Rahmen des Landessanierungsprogrammes:
Nachstehend sind zwei Modellrechnungen mit fiktiven Beträgen aufgeführt.

Modellrechnung 1 (Eigentum Privat – Modernisierungszuschuss an Investor):
nach den bisher geltenden Förderrichtlinien der Gemeinde für private Maßnahmen

	Alte Schule
Fiktivberechnung – Modernisierung Immobilie:	1.000.000 €
Berechnung Zuschuss:	
100.000 € x 15,0 %	15.000 €
100.000 € x 22,5 %	22.500 €
800.000 € x 10,0 %	80.000 €
= Zuschuss Gesamt	117.500 €
= max. möglicher Landeszuschuss: (60 % der zuwendungsfähigen Kosten)	70.500 €
Kommunaler Finanzierungsanteil (bezogen auf die Förderung):	47.000 €

Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Gebäudes kann der Gemeinderat auch einen höheren Zuschuss bewilligen.

Modellrechnung (Eigentum Gemeinde – Modernisierung durch Gemeinde):

	Schlösslesschule
Fiktivberechnung:	1.000.000 €
<u>förderrechtlich berücksichtigungsfähige Kosten – 85 %:</u>	<u>850.000 €</u>
= max. möglicher Landeszuschuss: (60 % der zuwendungsfähigen Kosten)	510.000 €
Kommunaler Finanzierungsanteil:	340.000 €

Sanierungsbedingte Einnahmen (Veräußerungserlöse) sind bei der Förderung anzurechnen und wiederum in Abzug zu bringen!

Allgemeine Förderprogramme

Abhängig von der Nachnutzung 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.

Folgekosten...

Abschreibungen, Aufwendungen für den laufenden Betrieb (Gebäudeunterhaltung, Betreuung Hausmeister, Reinigung, Bewirtschaftung (Strom, Heizung, Wasser/Abwasser etc.)), Personalkosten Bücherei (abhängig von den Öffnungszeiten) etc. sind 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
Gemeinderat	25.04.2016	TOP 1 ö	44/2016 ö
Runder Tisch	29.06.2016	TOP ö	Thema Museum
Gemeinderat	10.10.2016	TOP 2 ö	108/2016 ö
Gemeinderat	08.04.2019	TOP 2 ö	042/2019 ö