

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 28.09.2015

Drucksache Nr. **2015/229**
Federführung Stadtbauamt
Sachbearbeiter Stefan Lontzek
Stand 16.09.2015
Aktenzeichen 8890.29
Mitwirkung

Alte Schule Roggenzell, Dachsanierung und Dachausbau, Planungsvarianten

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Möglichkeit einer Übergabe des Gebäudes „Alte Schule Roggenzell“ in die Obhut der Musikkapelle Roggenzell im Rahmen eines Erbpachtvertrages zu prüfen und Gespräche zwecks Vertragskonstellation mit der Musikkapelle zu führen.

Sachdarstellung

Das Dach der Alten Schule in Roggenzell ist sanierungsbedürftig. Vor diesem Hintergrund hat die Musikkapelle Roggenzell im Juli 2013 vorgeschlagen den Dachraum auszubauen. Die Musikkapelle hatte schon in den vergangenen Jahren mit Materialunterstützung der Stadt die Alte Schule zu Vereinsräumen umgebaut. Durch den Dachausbau sollten in erster Linie die Probemöglichkeiten in der Alten Schule Roggenzell verbessert werden. Der ausgebaute Dachraum sollte außerdem der Dorfgemeinschaft für verschiedene kleinere Veranstaltungen zur Verfügung gestellt werden. Die Kostenschätzung der Musikkapelle belief sich damals auf 330.000 € (Anlage 1 bis 4). Hinzu kamen noch ca. 50.000 € für zu erwartende Auflagen aus dem Baugenehmigungsverfahren. In dieser Schätzung waren die Dachsanierung, der Dachausbau und die Kosten für eine Fluchttreppe mit Personenaufzug beinhaltet. In seiner Sitzung vom 04.11.2013 hat der Gemeinderat die Bemühungen der Musikkapelle begrüßt und vorbehaltlich der Finanzierbarkeit in den Jahren 2015 - 2018 zugesagt, die Ausbaumaßnahme finanziell zu unterstützen. Darüber hinaus wurde die Verwaltung in dieser Sitzung beauftragt, einen Förderantrag für die Alte Schule Roggenzell innerhalb des Programmes „Entwicklung Ländlicher Raum“ (ELR) zu stellen.

Mit dem Ziel der ELR-Antragstellung wurde die Planung in Zusammenarbeit mit der Musikkapelle und der Ortsverwaltung weiterentwickelt und entsprechend den Förderrichtlinien bis zur Kostenberechnung detailliert. Hierbei wurde das Gebäude als Ganzes betrachtet. Zusätzliche Maßnahmen wie zum Beispiel der Heizungsaustausch wurden in die Planung aufgenommen. Hierdurch sollte die für eine Förderung notwendige ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit belegt werden. Anstehende Maßnahmen aus dem Bereich der Gebäudeunterhaltung wurden ebenfalls integriert, um diese mitgefördert zu bekommen. Die Kostenberechnung für diese Gesamtsanierung mit Dachausbau, Treppen-

und Aufzugsturm belief sich auf 834.599,89 € brutto (Anlage 5). In Abstimmung mit der Musikkapelle und der Ortsverwaltung wurden Ausbaustandards reduziert und die Planung abgespeckt. Die daraus resultierende reduzierte Kostenberechnung, die dem Gemeinderat vorgelegt wurde, stellte sich folgendermaßen dar (Anlage 6 bis 9):

Gesamtkosten: 682.180,89 €

In seiner Sitzung vom 22.09.2014 hat der Gemeinderat eine ELR-Antragsstellung auf der Grundlage dieser Planung abgelehnt. Wie in der Aussprache des Gemeinderates deutlich wurde, sollte das Projekt jedoch nicht verhindert werden, sondern es sollten wirtschaftliche Alternativen geprüft und dann die für die Ortschaft beste Lösung gefunden werden.

Am 12.11.2014 fand eine öffentliche Gesprächsrunde in der Alten Schule Roggenzell statt. Hier hatten die Nutzer der Alten Schule Roggenzell (Musikkapelle, Kirchengemeinde, Jugendgruppe, andere Vereine) die Möglichkeit, ihre Sichtweise mit Vertretern der Stadtverwaltung und des Ortschaftsrates zu diskutieren. Es gab viele Befürworter des Dachausbaues. Hauptargumente hierfür waren das Engagement der Musikkapelle, die Atmosphäre des Dachstuhles und die Barrierefreiheit für das gesamte Gebäude. Kritische Stimmen wurden bezüglich der Fluchtwegesituation im Dachgeschoss, der Anforderungen des baulichen Brandschutzes und der Versammlungsstättenverordnung, der Kostenunsicherheit beim Bauen im Bestand und bezüglich des Erscheinungsbildes des Treppenturmes geäußert. Als Alternative zum Dachausbau wurde die Möglichkeit eines ebenerdigen Anbaus ins Spiel gebracht. Durch einen ebenerdigen, eingeschossigen Anbau an die Alte Schule könnte ein zusätzlicher Raum entstehen. Dieser wäre barrierefrei erreichbar und hätte einfache Fluchtwege. Es wurde vereinbart, dass die Varianten „Dachausbau“ und „ebenerdiger Anbau“ weiterverfolgt und vergleichend einander gegenübergestellt werden sollten.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden mögliche Standorte für einen ebenerdigen Anbau aufgezeigt. Hieraus wurden von einer Planungsgruppe, bestehend aus Vertretern des Ortschaftsrates, der Musikkapelle und der Stadtverwaltung, zwei Standorte, „Schulgarten“ und „Schulhof“ zur näheren Betrachtung ausgewählt (Anlage 10 bis 11). Diese Varianten wurden bei einer weiteren öffentlichen Gesprächsrunde am 25.02.2015 vorgestellt und präsentiert. Der Ortschaftsrat hat sich für die Weiterverfolgung und vergleichende Betrachtung des Standortes „Schulgarten“ ausgesprochen. Am 10.06.2015 fand eine weitere öffentliche Gesprächsrunde statt, bei der die Varianten „Dachausbau“ und „ebenerdiger Anbau/Schulgarten“ einander vergleichend gegenübergestellt wurden (Anlage 12 bis 13).

Die um Brandschutzmaßnahmen im Bestand ergänzte Kostenberechnung für den Dachausbau weist Kosten in Höhe von 859.599,89 € aus.

Die Kostenschätzung für einen ebenerdigen Anbau an die Alte Schule im Bereich des Schulgartens weist Gesamtkosten von 1.059.177,62 € (Gebäude 815.625 €; Außenanlage 175.000 €) aus.

In seiner Sitzung vom 16.07.2015 hat sich der Ortschaftsrat Neuravensburg mit 8 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen für die Variante „ebenerdiger Anbau/Schulgarten“ ausgesprochen (Anlage 14). Von Seiten des Vereins (Musikkapelle Roggenzell) wird nach wie vor der Ausbau des Dachgeschosses favorisiert.

Am 12.10.2015 ist Abgabeschluss für den ELR-Förderantrag 2015. Die Varianten „Dachausbau“ und „ebenerdiger Anbau“ wurden so weit geplant, dass trotz unterschiedlicher Planungstiefe eine vergleichende Betrachtung möglich ist. Beide Varianten können für sich betrachtet mit Vorteilen aufwarten. In den öffentlichen Gesprächsrunden wurde allerdings deutlich, dass sich trotz der vorbereiteten Entscheidungsgrundlagen keine Mehrheit für die eine oder andere Variante innerhalb der Dorfgemeinschaft abzeichnet. Ursprünglich war die Musikkapelle mit dem Angebot angetreten, das Dachgeschoss in Eigenregie mit finanzieller Unterstützung der Stadt als Proberaum auszubauen. Im Rahmen der Vorbereitung des ELR-Antrages bekam das Projekt allerdings eine andere Ausrichtung. Die Förderung der Dorfgemeinschaft und die ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit müssen bei der

Antragstellung belegt werden. Der von der Musikkapelle ursprünglich gewünschte Proberaum im Dachgeschoss wuchs zu einem öffentlichen Raum für die Dorfgemeinschaft.

Aus Sicht der Stadtverwaltung entspricht es dem ursprünglichen Ansatz am ehesten, das Gebäude der Alten Schule Roggenzell in die Obhut der Musikkapelle Roggenzell zu übergeben. Dies könnte ähnlich wie beim Bahnhof Ratzenried im Rahmen eines Erbpachtvertrages geschehen. Dadurch wäre es der Musikkapelle möglich, die Sanierung des Gebäudes in Eigenregie fortzusetzen. Die möglichen Vertragskonstellationen (Laufzeit, Zuschuss zur Sanierung, Fälligkeit des Zuschusses, Heimfallrecht, Nebenkosten, Versicherung u. ä.) wären in einem weiteren Schritt mit der Musikkapelle zu verhandeln.

Die voraussichtlich für den städtischen Haushalt einmalig anfallenden Kosten setzen sich aus den sogenannten Sowiesokosten für die Dachsanierung und die Erneuerung der Heizungsanlage in Höhe von ca. 250.000 Euro und einem Zuschuss für den von der Musikkapelle ursprünglich vorgeschlagenen Ausbau des Dachgeschosses in Höhe von drei Jahresraten von jeweils ca. 53.000 Euro zusammen.

Anlagen

Anlage 1 bis 4: Konzept Dachausbau der Musikkapelle Roggenzell, Juli 2013

Anlage 5: Kostenberechnung, Sanierung und Dachausbau vom 03.07.2014

Anlage 6 bis 9: Konzept Dachausbau für ELR-Antrag gem. GRS vom 22.09.2014

Anlage 12 bis 13: vergleichende Gegenüberstellung Dachausbau/Anbau „Schulgarten“

Anlage 14: Empfehlungsbeschluss des Ortschaftsrates Neuravensburg vom 16.07.2015