

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 28.11.2016

Drucksache Nr. **2016/176**

Federführung Stadtbauamt
Sachbearbeiter Jörg Weh
Stand 13.10.2016
Aktenzeichen 892.215
Mitwirkung Hauptamt Fachbereich
Jugend, Schulen und Familie
Hospitalstiftung zum Heiligen
Geist
Stadtbauamt Fachbereich
Liegenschaften
Stadtkämmerei

Umbau des alten Spitals:

- Baubeschluss für eine Kindergartengruppe
 - Planungsbeschluss für die Heizungszentrale und weitere Nutzungen
- (Anmerkung: Bei Angelegenheiten der Hospitalstiftung handelt der Gemeinderat in seiner Funktion als Stiftungsrat)**

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat fasst den Baubeschluss zur Einrichtung einer Außengruppe des Kindergartens Gottesacker im alten Spital.
2. Der Gemeinderat fasst den Planungsbeschluss zur Gestaltung der Außenanlagen für den Kindergarten.
3. Der Gemeinderat fasst den Planungsbeschluss zur Unterbringung von Büroflächen für das Diakonische Werk im alten Spital.
4. Der Gemeinderat fasst den Planungsbeschluss zur Unterbringung von Büroflächen und den Serverraum für die Stadtverwaltung im alten Spital.
5. Der Gemeinderat fasst den Planungsbeschluss zum Umbau der Heizzentrale und Anschluss der Nahwärme im alten Spital.
6. Der Gemeinderat fasst den Planungsbeschluss zur Nutzung weiterer Büroflächen für das Gästteamt.
7. Der Gemeinderat fasst den Planungsbeschluss zu den baulichen Maßnahmen beim Hauptzugang und der Netze BW Station.

Sachdarstellung

Die Hospitalstiftung verlegte im Juni 2015 den gesamten Heimbetrieb in das neue Pflegeheim am Klösterle. Danach wurde das Gebäude zur Spitalkirche hin, der Mittelbau an der Bindstraße und der Gebäudeteil an der Ecke Bindstraße zur Hafnergasse im 1. und

2. Obergeschoss bis Anfang September 2016 zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Bis Mitte August 2016 wurde vorübergehend im Erdgeschoss des Gebäudes zur Spitalkirche die Dienststelle der Sozialberatung für Flüchtlinge untergebracht. Mit Ausnahme der Räume des Gästeamts und einem Lagerraum für die Kirchengemeinde St. Martin haben wir somit aktuell einen Leerstand im gesamten Gebäude.

1) Einrichtung einer Kindergartengruppe

In der Sitzung am 30.05.2016 fasste der Stiftungsrat einen Planungsbeschluss zur Einrichtung einer Außengruppe des Kindergartens Gottesacker im Erdgeschoss des Spitals. Mit der Planung wurde das Architekturbüro Herter beauftragt.

Der geplante Kindergarten entspricht dem Raumprogramm für eine Gruppe mit verlängerten Öffnungszeiten. Der vom Gruppenraum abgetrennte Nebenraum ist alternativ als Schlafraum nutzbar. Der Bewegungsraum kann bei Bedarf als zusätzliche Kleingruppe für 10 Kinder genutzt werden.

Durch den Einbau der Küche ist der Mittagstisch für eine Gruppe mit verlängerter Öffnungszeit gewährleistet. Neue Türelemente in den Außenfassaden gewährleisten die direkte Verbindung zum Freibereich und erfüllen die baurechtlichen Vorgaben als zweiter Rettungsweg.

Zur Minimierung der Baukosten wurden die vorhandenen Raumstrukturen weitgehend aufgenommen. Im Bereich der ehemaligen Küche sind allerdings umfassende Vorarbeiten, wie z. B. Abbruch der Boden- und Wandfliesen, Rückbau technischer Installationen sowie Ausbau abgehängter Decken mit Lüftungskanälen, erforderlich. Die neuen Trennwände und abgehängten Akustikdecken sind im leichten Trockenbau geplant. Im Bereich des Kindergartens ist die Erneuerung der Heizungs- und Elektroinstallationen erforderlich. Die sanitären Einrichtungen sollten auf die Kindergartennutzung abgestimmt werden.

Die Kosten für die Einrichtung der neuen Kindergartengruppe werden von Herrn Architekt Herter mit 460.000 € veranschlagt.

2) Gestaltung der Außenanlagen für den Kindergarten

Im beigefügten Entwurf erhält der Kindergarten eine separate Erschließung über die Spitalstraße. Somit werden Nutzungsüberschneidungen mit den übrigen Gebäudeteilen vermieden. Durch die bauliche Trennung der Eingänge wird die Beaufsichtigung der Kinder wesentlich verbessert.

Durch die Umgestaltung des Freibereichs ist eine kindgerechte Außen- und Spielfläche geplant. Die auffällige Außenmauer soll durch neue Elemente, wie z. B. geschmiedete Zäune im Wechsel mit massiven Mauerscheiben zur Schaffung direkter Sichtbeziehungen zwischen Spielfläche und Straßenraum, ersetzt werden.

Die vorhandenen Stellplätze bleiben erhalten. Einige vorbereitende Maßnahmen an der Schnittstelle zur Straßenraumgestaltung werden im Zuge der Sanierung der Bindstraße im Rahmen der Stadtsanierung durchgeführt.

Für die Außenspielflächen sind Spielgeräte und ein Sandkasten vorgesehen. Auf Grund sicherheitstechnischer Anforderungen müssen die vorhandenen Lichtschächte abgedeckt werden. Geeignet wären als Terrassen genutzte Holzdecks, Sitzmöbel und Pflanzgefäße.

Die Baukosten für die Gestaltung der Außenanlagen des Kindergartens werden auf der Grundlage einer groben Kostenschätzung mit ca. 80.000 € veranschlagt.

3) Unterbringung von Büroflächen für das Diakonische Werk im 1. OG

Das Gesamtkonzept zur Nachfolgenutzung des Spitals sieht im Gebäudeteil an der Hafnergasse im 1. Obergeschoss Büronutzungen vor. Das Diakonische Werk hat Interesse an einer baldigen Nutzung des 1. Obergeschosses bekundet.

Herr Architekt Herter hat im Vorentwurf die Unterbringung des Diakonischen Werks im 1. Obergeschoss geplant. Durch Rücksichtnahme auf die vorhandene Gebäudestruktur werden die baulichen Eingriffe und zugleich die Baukosten reduziert. Das gewünschte Raumprogramm mit fünf Beraterzimmern, Sekretariat, Spielzimmer und Wartebereich wird mit dem Vorentwurf erfüllt.

Im Zuge der Umnutzung sollten die Heizungs- und Sanitärinstallationen erneuert werden. Eine neue Elektroinstallation nebst neuer EDV-Vernetzung für die Büroarbeitsplätze wird erforderlich.

Die Kosten für die Unterbringung des Diakonischen Werkes werden von Herrn Architekt Herter mit 371.000 € veranschlagt.

4) Büroflächen und Serverraum für die Stadtverwaltung im 2. OG

Zur Umsetzung einer wirtschaftlichen Gesamtlösung für den Gebäudeteil an der Hafnergasse bieten sich im 2. Obergeschoss weitere Büroräume an. Die Grundrissstruktur ist nahezu identisch mit der Raumaufteilung im 1. Obergeschoss.

In den Räumlichkeiten sind sechs Büros geplant. Der vorhandene Aufzug gewährleistet eine behindertengerechte Erschließung. Bei der Stadtverwaltung besteht für die Planung und Organisation der Landesgartenschau dringender Bedarf an weiteren Büroflächen.

Zur Sicherung der Daten der Stadtverwaltung wird ein zweiter Serverraum für das EDV-Netz gesucht. Das alte Spital liegt an der vorhandenen Trasse der übergeordneten städtischen LWL des EDV-Netzes. Somit wäre das alte Spital ein geeigneter Standort für den geplanten Serverraum.

Analog zu den Büros im 1. Obergeschoss sollte mit der Umnutzung die Haustechnik erneuert werden. Durch den geplanten Serverraum wäre bereits eine kostensparende Anbindung der Arbeitsplätze an das städtische Datennetz gewährleistet.

Die Kosten für die Unterbringung von Büroflächen für die Stadtverwaltung werden mit ca. 371.000 € veranschlagt.

5) Umbau der Heizzentrale und Anschluss der Nahwärme

Im Zuge der Sanierung der Bindstraße wurde der Nahwärmeanschluss bereits in das Gebäude gelegt. Ab Herbst 2017 wäre die Versorgung des Gebäudes mit Nahwärme durch die Stadtwerke gewährleistet.

Wesentliche Anlagenteile der vorhandenen Heizzentrale stammen aus der letzten grundlegenden Sanierung des alten Spitals in den Jahren 1974 bis 1977. Die Anlage ist somit überaltert und im laufenden Betrieb unwirtschaftlich.

Im Zuge des Umschlusses auf die Nahwärmeversorgung sollten die Kesselanlagen und die Warmwasserspeicher demontiert werden. Der künftige Betrieb wird durch eine neue Übergabestation für den Heizungsbetrieb und eine Frischwasserstation zur Warmwasserversorgung gewährleistet. Mit Ausnahme neuer Heizkreise für den Kindergarten und für die

neu geplanten Büroflächen bleiben vorerst die alten Heizkreise erhalten. Weitere Heizkreise und deren Verteileranlagen könnten jeweils im Zuge künftiger Sanierungsabschnitte einzelner Gebäudeteile erneuert werden. Zur Energieeinsparung sollten jedoch sofort in allen Heizkreisen Hocheffizienzpumpen eingesetzt werden.

Der einmalige Baukostenzuschuss für den Anschluss an die Nahwärme beträgt 22.000 €. Die Kosten für den Umbau der Heizzentrale und für den baulichen Anschluss an die Nahwärme liegen bei ca. 190.000 €.

6) Nutzung weiterer Büroflächen für das Gästeamt

Das Gästeamt hat Bedarf an zusätzlichen Büroflächen angemeldet. Eine Nachfolgenutzung der ehemaligen Büroflächen der Stiftungsverwaltung im Erdgeschoss des Gebäudes bei der Spitalkirche durch das Gästeamt wäre kurzfristig realisierbar. Die Kosten für den Umbau der Räumlichkeiten werden mit ca. 30.000,00 € veranschlagt. Davon sind ca. 10.000 € für die EDV-Installation erforderlich.

7) Maßnahmen beim Hauptzugang und der Netze BW Station

Mit Ersatz der alten Umspannstation durch eine Fertigteilstation der Netze BW konnte der Anbau des alten Spitals an der Ecke Hafnergasse zur Bindstraße abgebrochen werden. Eine neue Gestaltung des Hauptzugangs mit einer Überdachung der Netze BW Station ist geplant. Die neue Überdachung könnte wieder als Dachterrasse für das alte Spital genutzt werden. Die Netze BW Station aus Betonfertigteilen sollte eine der Altstadt angepasste Verkleidung erhalten.

Die Flächen vor dem Gebäudezugang an der Hafnergasse und der neu entstandene Platz an der Ecke Hafnergasse zur Bindstraße sollten mittels Kleinsteinpflaster gestaltet werden. Zur Auflockerung des Platzes sind eine Bank, ein solitärer Baum und Fahrradständer geplant. Die Arbeiten werden im Zuge der Sanierung der Bindstraße als Maßnahme der Stadtsanierung durchgeführt.

Die Baukosten für die Maßnahmen beim Hauptzugang und der Netze BW Station werden auf der Grundlage einer groben Kostenschätzung mit ca. 100.000 € veranschlagt.

Finanzielle Auswirkungen

zu 1) Einrichtung einer Kindergartengruppe

Die Baukosten zur Einrichtung einer Kindergartengruppe nebst Ausstattung der Außenspielflächen betragen ca. 460.000 €.

Die Maßnahme ist im Sachbuch für haushaltsfremde Vorgänge (ShV) vorgesehen. Die Einrichtung der Kindergartengruppe kann als sog. „Gemeinbedarfseinrichtung“ aus Mitteln des Sanierungsgebiets „Stadtkern IV“ gefördert werden. Dabei sind die entstehenden Kosten zu 85 % zuwendungsfähig. Die Förderquote liegt bei 60 %. Der städtische Eigenanteil wird im Unterabschnitt 6150 im Haushaltsplan 2017 eingeplant.

Neben Mitteln aus der Stadtsanierung wird für die Errichtung der Kindergartengruppe sowie den Anschluss des Kindergartens an das Nahwärmenetz eine Investitionshilfe aus dem Ausgleichstock 2 – KInvFG-Fonds beantragt. Für das Jahr 2017 stehen hierfür nur noch sehr

geringe Restmittel zur Verfügung, so dass man mit einer pauschalen Förderung i. H. v. rund 50.000 € rechnen kann.

zu 2) Gestaltung der Außenanlagen für den Kindergarten

Die Baukosten für die Gestaltung der Außenanlagen des Kindergartens betragen ca. 80.000 €.

Diese müssen im Haushaltsplan 2017 im Unterabschnitt 6150 veranschlagt werden. Grundsätzlich wäre auch hier eine Förderung aus der Stadtsanierung möglich (Förderquote siehe Punkt 1). Allerdings stehen hierfür aktuell nicht genügend Mittel zur Verfügung. Bei einer Aufstockung des Förderrahmens wäre eine nachträgliche Förderung im „Stadtkern IV“ möglich

zu 3) Unterbringung von Büroflächen für das Diakonische Werk

Die Baukosten zur Unterbringung von Büroflächen für das Diakonische Werk im 1. OG betragen ca. 371.000 €.

Diese müssen im Haushaltsplan 2017 im Vermögenshaushalt, HHStelle 02.8810001.942000 veranschlagt werden.

zu 4) Unterbringung von Büroflächen und Serverraum für die Stadtverwaltung

Die Baukosten für Büroflächen und Serverraum für die Stadtverwaltung im 2. OG betragen ca. 371.000 €.

Diese müssen im Haushaltsplan 2017 im Vermögenshaushalt, HHStelle 02.0610200.940000 veranschlagt werden. Grundsätzlich wäre auch hier eine Förderung aus der Stadtsanierung möglich (Förderquote siehe Punkt 1). Allerdings stehen hierfür aktuell nicht genügend Mittel zur Verfügung. Bei einer Aufstockung des Förderrahmens wäre eine nachträgliche Förderung im „Stadtkern IV“ möglich.

zu 5) Umbau der Heizzentrale und Anschluss der Nahwärme

Die Baukosten einschließlich des Baukostenzuschusses für die Nahwärme zum Umbau der Heizzentrale betragen ca. 212.000 €.

Diese sind auf die Maßnahmen aus den Punkten 1, 3 und 4 aufzuteilen und auf den jeweiligen o. g. HHStellen zu veranschlagen.

zu 6) Nutzung weiterer Büroflächen für das Gästeamt

Die Baukosten zur Umsetzung weiterer Büroflächen für das Gästeamt betragen ca. 30.000 €.

Diese müssen im Haushaltsplan 2017 im Vermögenshaushalt, HHStelle 02.7900001.940000 veranschlagt werden. Grundsätzlich wäre auch hier eine Förderung aus der Stadtsanierung möglich (Förderquote siehe Punkt 1). Allerdings stehen hierfür aktuell nicht genügend Mittel zur Verfügung. Bei einer Aufstockung des Förderrahmens wäre eine nachträgliche Förderung im „Stadtkern IV“ möglich.

zu 7) Maßnahmen beim Hauptzugang und der Netze BW Station

Die Platzgestaltung bei der neuen Netze BW Station mit Pflasterflächen und Ausstattung, wie Sitzbänke und Fahrradständer, wird im Zuge der Sanierung der Bindstraße vom Tiefbauamt umgesetzt.

Die Baukosten zu den baulichen Maßnahmen zur Neugestaltung des Hauptzugangs, der Überdachung und der Verkleidung der Netze BW Station betragen ca. 100.000 €. Hierfür sind entsprechende Mittel im ShV vorgesehen.

Anlagen

- zu 1) EG Grundriss Kindergartengruppe
Kostenberechnung Kindergartengruppe
- zu 3) 1. OG Grundriss Büroflächen für das Diakonische Werk
Kostenschätzung Büroflächen für das Diakonisches Werk
- zu 4) 2. OG Büroflächen für die Stadtverwaltung
Kostenschätzung Büroflächen für die Stadtverwaltung
- zu 7) Grundriss Außengestaltung
Ansicht Hauptzugang
Perspektive aus der Bindstraße