

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 29.05.2017

Drucksache Nr. **2017/137**

Federführung Hauptamt
Sachbearbeiter Hermann Weinschenk
Stand 17.05.2017
Aktenzeichen 880.29
Mitwirkung Hauptamt Fachbereich
Jugend, Schulen und Familie
Stadtbauamt Fachbereich
Hochbau u.
Gebäudemanagement
Stadtkämmerei

Nutzung Altes Hospitalgebäude, Spitalstr. 25, Entwicklung einer Konzeption**Beschlussvorschlag**

1. Für die Entwicklung einer Gesamtlösung um das Alte Spital wird ein Planungszeitraum von fünf Jahren angestrebt.
2. Das Haus soll mit „stiftungsnahen“ sozialen Nutzungen versehen werden.
3. Das Gebäude soll für diesen Zeitraum mit Übergangsnutzungen belebt werden. Dazu fasst der Gemeinderat die nachfolgenden Beschlüsse:
 - a) Baubeschluss zur Einrichtung einer Außengruppe eines Kindergartens im EG, befristet auf 5 Jahre.
 - b) Planungsbeschluss zur Überlassung eines Büroraumes im EG Richtung Spitalstraße an das Gästeamt
 - c) Planungsbeschluss zur Überlassung eines Büroraumes im EG Richtung Spitalstraße an die Nachbarschaftshilfe
 - d) Die Stadt hält Notwohnungen für die Unterbringung von Flüchtlingen vor. (v.a. wg. Familiennachzug)
4. Der Gebäudeteil Richtung Hafnergasse (H-Bau) soll vorab saniert werden. Dazu fasst der Gemeinderat die nachfolgenden Beschlüsse:
 - a) Planungsbeschluss zur Teilsanierung Richtung Hafnergasse im 1.OG (Diakonie)
 - b) Planungsbeschluss zur Teilsanierung Richtung Hafnergasse im 2.OG („einfache Gästezimmer“)
5. Die Verwaltung wird beauftragt, zu prüfen, ob sich Wohnraum für Senioren an alternativen Stellen rund um die Altstadt neu errichten lässt. Mögliche Kooperationen mit der Bürgerstiftung und anderen Stiftungen sind zu klären.
6. An der Diskussion um eine Gesamtlösung für die künftige dauerhafte Nutzung des „Alten Spitals“ ist die Bürgerschaft wegen des besonderen bürgerschaftlichen Interesses intensiv zu beteiligen.

Sachdarstellung

Nach Ansicht der Verwaltung sollte eine dauerhafte Lösung zur Nutzung des „Altes Spitals“ sorgfältig und ohne Zeitdruck entwickelt werden können. Hierfür hält die Verwaltung einen Zeitraum von ca. fünf Jahren für notwendig und angemessen. Bis zu einer endgültigen Entscheidung über die Nutzung des Gebäudekomplexes soll eine vorübergehende Nutzung erfolgen, um das Gebäude in einem brauchbaren Zustand zu erhalten. Durch den Anschluss an die Nahwärmeversorgung ist eine wirtschaftliche Form der Gebäudeheizung sichergestellt.

Entsprechend dem 5-Punkte-Vorschlag der Verwaltung vom 27.3.2017 (Anlage) soll dem Gästeamt und der Nachbarschaftshilfe je ein Büro im Erdgeschoss zur Verfügung gestellt werden.

Die bereits früher ins Auge gefasste Unterbringung einer Außenstelle des Kindergartens Am Gottesacker in Form eines 1-gruppigen Kindergartens mit Nebenräumen nutzbar für eine Ü3-Gruppe ist nach Ansicht der Verwaltung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten vertretbar. Befristet für maximal 5 Jahre.

Für das Kindergartenjahr 2017/18 wird voraussichtlich in der Kernstadt in Wangen (Stadtteile 1-9) ein Bedarf von 556 Plätzen bestehen. In der Innenstadt stehen 541 Plätze (Regelbelegung) bzw. 579 Plätze (Maximalbelegung) dem Bedarf gegenüber.

Im Kindergartenjahr 2018/2019 werden voraussichtlich 550 Kinder in der Kernstadt der Stadt Wangen einen Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz haben. Bei dem aufgeführten Platzbedarf sind nicht eingeplant:

- Rückstellungen
- Kinder mit Eingliederungshilfe
- Familiennachzug
- Positiver Wanderungssaldo

Bei der Bedarfsplanung ist dauerhaft von der Regelbelegung auszugehen. Lediglich bei Bedarfsspitzen und nur vorübergehend sollte eine Einrichtung bis zur Maximalbelegung ausgelastet werden.

Um dem Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz für Kinder ab dem dritten Lebensjahr in Wangen gerecht zu werden, ist eine zusätzliche Gruppe in der Kernstadt dringend erforderlich.

Die Hochbauverwaltung geht davon aus, dass zwischen 50 und 80 % der Herstellungskosten für den Kindergarten – es kommt hierbei auf die Art der Nachnutzung an – als das Gebäude betreffend, anzunehmen sind. Bei einer Nachnutzung für Belange der Senioren (zum Beispiel Bewegungsräume) kann von bis zu 80% ausgegangen werden.

Sollten die oben dargestellten Nutzungen realisiert werden, wäre das Erdgeschoss voll genutzt. In den Obergeschossen soll weiterhin Wohnraum für Flüchtlingsfamilien vorgehalten werden.

Darüber hinaus gilt es die Frage zu klären, ob es sinnvoll ist gleichzeitig mit dem Einbau der Außengruppe des Kindergartens im EG die Geschosse darüber (1.OG. 2.OG) in einer Teilsanierung bereits jetzt zukunftsfähig zu sanieren, da eine Sanierung in der Zeit in der der Kindergarten in Betrieb ist nicht durchgeführt werden kann.

Wie bereits im Dezember 2016 im Gemeinderat vorgetragen wurde, könnte ein Raumprogramm, das auf die Nutzung des Diakonischen Werks abgestimmt ist, umgesetzt werden. In Abhängigkeit einer wirtschaftlichen Planung würden die Sanitärräume zum Treppenhaus hin verlegt, damit die Installationen übereinander liegen (s. Lageplan 1.OG). Im 2.OG wäre „einfaches Wohnen“ denkbar. Dafür würden in Abhängigkeit einer

wirtschaftlichen Planung die bestehenden Nassräume einschließlich aller alten Sanitärleitungen zurückgebaut. Es würden 4 reine Schlafräume mit Belegung für 2 bis 4 Personen entstehen. Der größte Raum im Quergiebel würde mit Küche, Wohn- und Essraum zur Nutzung als Gemeinschaftsraum bei Gruppenbelegung der Bewohnerzimmer geplant. Alternativ könnte dieser Raum auch als Koch- und Schlafräum für bis zu 4 Personen genutzt werden. Getrennt für Damen und Herren wären zentral Sanitärräume mit WC, Waschtischen und Duschen umsetzbar. Eine zusätzliche Sanitäreinheit für Behinderte könnte bei Bedarf Engpässe puffern.

Für die langfristige Nutzung des Gebäudes liegen uns zahlreiche Überlegungen vor. Naheliegend ist die Nutzung des Gebäudes für „Senioren“. So sollte die Überlegung zur Nutzung als Zentrum der Seniorenarbeit (Hospiz, Bürgerforum, Wohnen im Alter, Seniorentreff usw.) weiter untersucht und überlegt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Die Baukosten zur Einrichtung einer Kindergartengruppe im Alten Spital nebst Ausstattung der Außenspielflächen betragen ca. 460.000 €. Abhängig von der Art der Nachnutzung wird davon ausgegangen, dass zwischen 50 und 80 % der Kosten für den Kindergarten, als das Gebäude betreffend, anzunehmen sind „Sowiesokosten“.

Bei Anmietung einer günstigen Containerlösung belaufen sich die Mietkosten bei einer zeitlichen Inanspruchnahme von 5 Jahren auf 315.000 € . Der Kaufpreis für ein mobiles Raumsystem liegt bei 330.000 €.

Mietet die Stadt ein höherwertiges mobiles Raumsystem für 5 Jahre, belaufen sich die Mietkosten insgesamt auf 675.000 €. Der Kaufpreis liegt bei 560.000 €.

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 ist 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.

Mit einem noch zu verabschiedenden Gesetzentwurf zum weiteren quantitativen und qualitativen Ausbau der Kindertagesbetreuung wird in Aussicht gestellt, dass neben U3-Plätzen künftig auch Ü3-Plätze gefordert werden sollen. Darüber hinaus wäre somit eine weitere Förderungsmöglichkeit gegeben.

Die Baukosten für die Gestaltung der Außenanlagen des Kindergartens betragen ca. 80.000 €. Diese sind im Haushaltsplan 2017 im Unterabschnitt 6150 veranschlagt. Grundsätzlich wäre auch hier eine Förderung aus der Stadtsanierung möglich (Förderquote siehe oben).

Die Kosten für den Umbau der Räumlichkeiten für das Gästeamt und die Nachbarschaftshilfe werden mit ca. 30.000,00 € veranschlagt.

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

Detaillierte Kosten für die Teilsanierung im 2.OG („einfaches Wohnen“) sollen im Zuge der

Umsetzung des Planungsauftrags erhoben werden. Eine grobe Kostenschätzung geht von 360.000 € aus.

Anlagen

5-Punkte-Vorschlag zur Nutzung des „Alten Spitals“
Lagepläne EG, 1.OG, 2.OG