

Gemeinde 72655 Altdorf		
Öffentliche Sitzungsvorlage	Nr.	7/2015/13/349
zur Gemeinderatssitzung	am	07. Juli 2015
zum Tagesordnungspunkt	TOP 4	Generalsanierung Grundschule Altdorf (alter Schulhaustrakt) hier: Auftragsvergaben weiterer Ausbaugewerke
Aufgestellt	Den	26. Juni 2015

Beschlussantrag:

Die Verwaltung empfiehlt, sofern am Sitzungstag auskömmliche Angebote hinsichtlich der Gewerke 31, bewegliche Trennwände und 25, Blitzschutzarbeiten, und u. Umständen auch noch weitere Gewerke (Dachabdichtung) vorliegen, die entsprechenden Aufträge zu erteilen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	Nein
Kosten des vorliegenden Beschlussantrages	Vergabesumme erst nach Submission bekannt	
Genehmigte Gesamtkosten in Euro	Gesamtprojekt 857.000 € + 50.000 € PV-Anlage	
Haushaltsstelle	I 2.1100002.9400	

Sachverhalt:

Da die Submission betreffend der genannten Gewerke erst am vergangenen Donnerstag, den 25.06.2015 stattgefunden hat, können mit Redaktionsschluss und Ausgabe dieser Gemeinderatsunterlagen am 26.06.2015, selbstverständlich keine ergänzenden Informationen hierzu, den Ratsmitgliedern dargelegt werden. Wie immer, wird jedoch der beauftragte Architekt, Herr Krepela, in der Sitzung per Tischvorlage die Submissionsergebnisse erläutern und für Fragen zur Verfügung stehen.

Sofern auskömmliche Angebote vorhanden sind, wird um Beschlussfassung gebeten.

Gemeinde 72655 Altdorf		
Öffentliche Sitzungsvorlage	Nr.	7/2015/13/349
zur Gemeinderatssitzung	am	07. Juli 2015
zum Tagesordnungspunkt	TOP 5	Landessanierungsprogramm hier: ergänzende/vertiefende Vorstellung von Entwicklungsszenarien im Hinblick auf einen Turnhallenneu- oder Turnhallenanbau
Aufgestellt	Den	26. Juni 2015

Beschlussantrag:

Die Verwaltung empfiehlt, über den von Architekt Geissler ergänzten Vorschlag der Variante 4c (Mehrzweckhallenneubau auf den Grundstücken hinter der Schule/ Kindertagesstätte) zu beraten, diesen auch unter Berücksichtigung der bereits gewonnenen Erkenntnisse betreffend der Variante 1 (Sanierung der bestehenden Halle mit Erweiterung/ Anbau) abzuwägen und, wenn möglich sich für eine denkbare Zukunftsoption zu entscheiden.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	Nein
Kosten des vorliegenden Beschlussantrages	je nach Variante verbleibende Ausgaben von rund 850.000 € bis 1.600.000 €	
Genehmigte Gesamtkosten in Euro	über das Investitionsprogramm zu finanzieren	
Haushaltsstelle	Investitionsplan 5610 ff.	

Sachverhalt:

Wie in der Gemeinderatssitzung am 12. Mai 2015 zugesagt, hat Architekt Herr Geissler von der Kommunalentwicklung (KE) *eine weitere Variante (4c – Mehrzweckhalle auf den Grundstücken hinter der Schule und der Kindertagesstätte)* sowohl in planerischer als auch in fiskalischer Hinsicht untersucht, und wird das Ergebnis in der Sitzung vortragen. Auf die der Informationsvorlage beige-fügte *Anlage 1* wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Unzweifelhaft stellt solch eine ins Auge gefasste neue Mehrzweckhalle (die Ausmaße basieren auf den Hallengrößen der ebenfalls grundsanierten Egerthalle in Nürtingen-Raidwangen) an diesem Standort aus sportlicher Sicht die deutlich bessere Lösung dar; würde auch aufgrund der kurzen Wege, sowohl der Kindertagesstätte als auch der Schule nachhaltige Vorteile bringen, als wenn die Gemeinde, die gegenwärtigen genutzte Turn- und Sporthalle saniert bzw. erweitert. Im Hinblick auf die Plankonzeption (Variante 4c) ist jedoch zu beachten, dass, wie bereits in vorherigen Aussprachen dargelegt, es im vorliegenden Fall „lediglich“ um ein Gebäude ohne Keller und mit einer sehr überschaubaren Anzahl von Nebenräumen handelt. Die Hallenmaße selbst sind sehr sportgerecht und durch eine mögliche Teilung der Turnhalle, bei Bedarf auch zeitgleich von zwei Gruppen nutzbar. Weder ist aber eine Bühne vorhanden noch sind Nebenräume für Stühle und Tische vorgesehen, so dass es sich im vorliegenden Fall, um eine reine Sport- und Gymnastikhalle handelt. Festivitäten sind, wenn überhaupt, nur durch einen größeren Aufwand (mobile Bühne, Zu- und Abtransport der Bestuhlung und der Betischung) machbar. Sofern dieser Aspekt auch noch mit abgebildet werden soll, sind die in der Kostenuntersuchung genannten Größen (2,2 Mio €) keinesfalls haltbar, dies zeigt sich schon an den im Jahr 2012 bei der Grundsanierung und Erweiterung der Egerthalle/Raidwangen angefallenen Baukosten von 2,88 Mio. €. Die vom Architekten aufgestellte Ausgabenseite enthält auch nicht die Kosten-gruppe 500 (war auch nicht gefordert) muss aber bei einer Realisierung dieser Maßnahme mit berücksichtigt werden, da man sicherlich in eine neue Sporthalle keine alten Sportgeräte (eingebaute und mobile Sportgeräte) übernehmen bzw. installieren kann; die Verwaltung setzt hierfür etwa 40 bis 50 T€ an.

In Ergänzung der in der Architektenvorlage aufgeführten vergleichenden Varianten wird wie bereits in der Gemeinderatssitzung am 12. Mai 2015 dargelegt, auf die Zuschüsse aus dem Fachförderprogramm und aus Mitteln aus dem Ausgleichstock hingewiesen. Bei solch einer Hallengröße kann ein Fachzuschuss in Höhe von rund 250.000 € und ein Zuschuss aus dem Ausgleichstock von rund 300.000 € erwartet werden. Die *jeweiligen Ausgaben/Einnahmen* sind sowohl der *groben Kostenschätzung*, als auch dem Vergleich der Varianten, ergänzt um die von der Verwaltung vorgenommen handschriftlichen Ergänzungen (*Anlage 1*), entnehmbar.

Betreffend der Variante 4 c kann aus Sicht der Verwaltung folgendes zusammenfassen dargestellt werden. Die Variante 4 c ist ein „sehr, sehr ambitioniertes Ziel“, und wäre nach Auffassung der Gemeindeverwaltung Altdorf, sofern dieses und die Nachfolgergremien sich auf folgende Punkte verständigen würden, machbar.

- Man muss sich darauf einlassen, dass solch ein Flächennutzungs- und Bebauungsplanverfahren, auch wenn es sehr zügig angegangen und betrieben wird, nicht unter knapp drei Jahren ggf. auch noch länger umgesetzt werden kann.
- Solche Verfahren können nach ein/zwei Jahren (Auslegungs- und Anhörungsphase), beispielsweise Artenschutz (rote Liste), erheblicher Widerstand von den Anwohnern (Emissionsgutachten) etc. auch scheitern und alles war vergebens, man fängt dann eben von vorne wieder an; vielleicht mit neuen Erkenntnissen und anderen Möglichkeiten.
- Sofern die Baumaßnahme entsprechend der Variante 4 c realisiert wird, muss allen Beteiligten klar sein, dass es sich hier „nur“ um eine Turn- und Sporthalle, mit den absolut notwendigsten Nebenräumen und einfacher Ausstattung handelt, zumal neben den

prognostizierten Baukosten auch noch weitere Kosten, die aufgeführt worden sind hinzukommen und schlussendlich zu „bereinigten Ausgaben“ von mindestens 1,6 Mio. € führen.

- Festveranstaltungen in der gewohnten Form sind dann trotz eines Neubaus nicht mehr so einfach wie bisher möglich bzw. benötigen von den Ausrichtern einen deutlich höheren Einsatz; ein „Festmobiliar“ ist vor Ort bei dieser Konzeption nicht vorhanden.
- Auf Grund des Wegfalls der UG Räume in der jetzigen Turn- und Festhalle (dies wäre aber dann erst mit der Vermarktung der jetzigen Halle/Gelände, also von heute an gerechnet in 5 bis 7 Jahren wirksam) haben die Vereine, sofern sie weiterhin Bedarf hierfür haben, nach einem Raumersatz sich selbst zu kümmern.
- Dieses Vorhaben bedarf einer weiteren Kreditaufnahme, zumal weitere Grundstückserlöse über das gegenwärtige Investitionsprogramm nicht mehr zur Verfügung stehen. Beim jetzigen mittelfristigen durchfinanzierten Investitionsprogramm der Jahre 2014-2018 ist u.a. die Hallensanierung mit „lediglich 750 T€“ aufgeführt; zudem ist im Jahr 2017 schon eine Kreditaufnahme von 280 T€ vorgesehen. Die Variante 1 mit einem zu finanzierenden Aufwand von rd. 1,2 Mio. € würde einen zusätzlichen Kredit von rd. 500 T€ erfordern; die Variante 4 c mit einem zu finanzierenden Aufwand von 1,6 Mio. € einen zusätzlichen Kredit von 900 T€, wobei die Liquidationsproblematik (Neubaumaßnahme mit gut 1,9 Mio. € ist zunächst zu finanzieren erst im Anschluss hieran fließen die Verkaufserlöse durch Veräußerung der Halle der Gemeinde zu) noch nicht berücksichtigt sind. Hierzu bedarf es zunächst einmal der Zustimmung des Landratsamtes Esslingen als Genehmigungsbehörde, und sofern diese erteilt wird, muss nicht nur diesem Gremium, sondern auch den Nachfolgergremien klar sein, dass, sowohl was die Einnahme- als auch die Ausgabesituation anbelangt in den nächsten Jahren, unter Umständen auch deutlich über ein Jahrzehnt hinaus, kaum noch weitere Wünsche, und sind sie auch noch so berechtigt oder aus Sicht der Antragsteller noch so notwendig, mehr erfüllt werden können, da eine jährliche Annuität bei einer Laufzeit von 25 Jahren in Höhe von etwa 50 T€, bei einem Kredit von 1.180 T€ (280+900 T€) zu finanzieren wäre. Hier werden dann zwangsläufig mehrere „nicht einfache Entscheidungen in den Folgejahren“ zu treffen sein.
- Vorgenannte Kosten enthalten zwar einen Preissteigerungseffekt, aber nicht auf etwa drei/vier Jahre in die Zukunft gerechnet; d.h. die angeführten Ausgaben werden nicht ausreichen.

Unter Beachtung der aus diesem Diskussionsprozess gewonnenen Erkenntnisse könnte auch eine neue Variante 1a, die sich näher an dem Investitionsprogramm orientiert, diskutiert werden; d.h. aufgrund der doch beachtlichen Kosten und des unter Umständen wohl nicht benötigten Gymnastikraums, könnte der Anbau deutlich geringer (-250 T€) ausfallen, und sich somit kostenmindernd auswirken, zumal neben den einmaligen Investitionskosten auch der laufende Unterhaltungsaufwand (Betriebskosten/Wasser-Abwasser-Heizung/Reinigungspersonal) steigen wird. Zudem ist die Bausubstanz der Turn- und Festhalle auch aufgrund der in den Jahren 1995/96 erfolgten Sanierung wirklich nicht schlecht.

Auch wenn es dem Gremium sicherlich nicht einfach fällt eine Vorabentscheidung im Hinblick auf die zu realisierenden Varianten zu treffen, präferiert die Verwaltung nach wie vor diese Entscheidung zu treffen, da bei solch einer Vorgehensweise im Anschluss an diese Gremiumsentscheidung, das mit den Vereinen zu führende Gespräche zielführender geführt werden kann, als wenn sich das Gremium beide Optionen offen hält. In diesem Zusammenhang nochmals der Hinweis, dass die Verwaltung zu keinem Zeitpunkt die Absicht hatte, das Ehrenamt (der Einbezug des Ehrenamtes war und ist wichtig und wurde ja schon in der Vergangenheit mehrfach mit guten Ergebnis herangezogen) außen vor zu lassen. Gibt aber das Gremium den konkreten Weg vor und spricht sich für eine Variante aus, dann könnten nämlich Gespräche über die gegenständliche Ausgestaltung der Baumaßnahme bzw. des Vorhabens mit den Praktikern – dem Ehrenamt - geführt werden. Stehen dagegen zwei so andersgeartete Varianten wie die Varianten 1

bzw. 1 a und 4 c sie gegenüber, und zudem auch noch mit ganz unterschiedlichen Konsequenzen für den gesamten Gemeindehaushalt der nächsten Jahre, werden die Gespräche unzweifelhaft schwieriger, die Ansprüche und Erwartungen der Beteiligten differieren, und ob ein allseits tragbares Ergebnis nach solchen Gesprächsrunden gefunden wird, ist aus Sicht der Verwaltung fraglich. Zudem konnte die Verwaltung, sofern das Gremium sich für eine Variante ausspricht diese in der Bürgerversammlung am 22.09.2015 vorstellen und erläutern, warum der Gemeinderat sich für diese und nicht für die andere Variante entschieden hat

Insoweit empfiehlt die Verwaltung eine Entscheidung zu treffen, zumal letztendlich der Gemeinderat einer Gemeinde die Gesamtverantwortung für die Dorfgemeinschaft, mit ihren vielseitigen Interessen hat, und auch in der generellen Finanzverantwortung gegenüber allen Bürgerinnen und Bürgern einer Gemeinde steht.

Gemeinde 72655 Altdorf		
Öffentliche Sitzungsvorlage	Nr.	7/2015/13/349
zur Gemeinderatssitzung	am	07. Juli 2015
zum Tagesordnungspunkt	TOP 6	Abbruch des gemeindeeigenen Gebäudes Heges 11 hier: Auftragsvergabe
Aufgestellt	Den	26. Juni 2015

Beschlussantrag:

Die Verwaltung empfiehlt, das Gebäude Heges 11 abbrechen zu lassen und den Auftrag dem preisgünstigsten Anbieter zu vergeben.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	Nein
Kosten des vorliegenden Beschlussantrages		rd. 32.000 €
Genehmigte Gesamtkosten in Euro	Gesamtmaßnahme LSP 2015 70.000 €	
Haushaltsstelle	I 620000002.9600	

Sachverhalt:

Bereits seit dem Jahre 1998 ist die Gemeinde Altdorf Eigentümer des Gebäudes Heges 11, welches von Anfang an für den Abbruch vorgesehen war. Insoweit ging dem damaligen Grunderwerbsvorgang auch die Aufgabe der Denkmaleigenschaft für dieses Gebäude voraus. Mit *Schreiben vom 27.10.1998 (Anlage 2)* hat das Landratsamt Esslingen (Denkmalbehörde) der Gemeindeverwaltung Altdorf gegenüber bestätigt, dass mit der Unterbringung der dort vorhandenen „Alten Schmiede“ die Denkmalfähigkeit für dieses Gebäude nicht mehr gegeben ist. Die hiermit verbundenen Auflagen wurden vollständig umgesetzt. So wurde die komplette Werkstatt des Gebäudes Heges 11 im Jahr 2005 in das Privatmuseum von Herrn Hermann Lausterer nach Soppingen ausgelagert, welches bereits mehrfach von Altdorfer Bürgerinnen und Bürgern besucht worden ist, und ebenso wurde eine Fotodokumentation angefertigt.

Auf Grund des mittlerweile desolaten Gebäudezustandes, wäre schon ein Abbruch in früheren Jahren opportun gewesen, die Verwaltung hat diese Maßnahme jedoch bis zur Bewilligung des Landessanierungsprogrammes hinausgeschoben, da auch die Gemeinde Altdorf für den Abbruch von gemeindeeigenen Gebäuden einen Zuschuss aus dem Topf des Landessanierungsprogramms (60 %) erhält. Nachdem nunmehr aber diese Hürde übersprungen worden ist und das LSP-Programm in diesem Jahr wirkt, empfiehlt die Verwaltung, das Gebäude bald möglichst abbrechen zu lassen. Eine Abbruchgenehmigung ist nicht erforderlich; da gemäß § 50 Abs. 3 Ziff. 2 der LBO freistehende Gebäude der Gebäudeklasse 1 (§ 2Abs.4 Ziff. 1) verfahrensfrei abgebrochen werden können. Insoweit wurden vier Firmen angeschrieben und gebeten, ein Angebot abzugeben.

Angeboten haben *drei Firmen, deren Angebote ebenfalls der Anlage 2* der Informationsvorlage beigelegt sind.

Parallel zu diesem Ausschreibungsverfahren hat die Verwaltung auch mit der Netze BW GmbH (Regionalzentrum EnBW Kirchheim/Teck) bezüglich der Änderung des Netzanschlusses auf diesem Gebäude, ebenfalls Kontakt aufgenommen und die entsprechenden Vorarbeiten getätigt.

Sofern das Gremium dem Abbruch zustimmt und einen entsprechenden Auftrag vergibt, wird in unmittelbarer Folge hieran die Netze BW den dortigen Dachständer abbauen, so dass einem Abbruch des Gebäudes im Zeitraum vom 03. bis 13. August 2015 nichts mehr entgegenstehen würde.

Abschließend der Hinweis, dass lediglich die Gebäudedefreifläche etwas eingeschottert werden wird, so dass diese Fläche als weiterer Parkraum in nächster Zeit zur Verfügung steht; der Gartenbereich bleibt unangetastet, diese und weitere Flächen werden selbstverständlich nur im Falle der Sanierung der Turn- und Festhalle neu angelegt, ansonsten vermarktet.

Gemeinde 72655 Altdorf		
Öffentliche Sitzungsvorlage	Nr.	7/2015/13/349
zur Gemeinderatssitzung	am	07. Juli 2015
zum Tagesordnungspunkt	TOP 7	Bausachen a) Wohnhausneubau mit Büro und Garage auf dem Grundstück Neckartailfinger Str. 13 b) Einrichtung und Betrieb einer Werkstatt für Kabelkonfektion im Gebäude Rathausstr. 6 c) Veränderte Ausführung der Tiefgarage im Gebäude Kirchstr. 27
Aufgestellt	Den	26. Juni 2015

Beschlussantrag:

a) Es wird empfohlen zum geplanten Wohnhausneubau mit Büro und Garage auf dem Grundstück Neckartailfinger Str. 13, Parzelle 1560 + 1560/1 das kommunale Einvernehmen auszusprechen.

b) Es wird empfohlen, der beantragten Nutzungsänderung auf Einrichtung einer Werkstatt für Kabelkonfektion im Untergeschoss des Gebäudes Rathausstr. 6 zuzustimmen.

c) Die Verwaltung empfiehlt, der veränderten Ausführung der Tiefgarage im Gebäude Kirchstraße 27 zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	Nein
Kosten des vorliegenden Beschlussantrages		
Genehmigte Gesamtkosten in Euro		
Haushaltsstelle		

Sachverhalt:

a) Wohnhausneubau mit Büro und Garage auf dem Grundstück Neckartailfinger Str. 13

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem *Grundstück Neckartailfinger Str. 13 in Altdorf ein Wohnhaus mit Büro und Garage (Anlage 3)* zu erstellen. Beim Baugrundstück handelt es sich um die Parzelle 1560, welches noch über eine PG-Fläche mit der Flurstücksnummer 156071 verfügt. Das Bauvorhaben steht im Einklang mit den Planvorgaben des hierfür maßgebenden Bebauungsplanes „Obere Liesäcker“. Die außerhalb des Baufensters geplante Garage ist gemäß der Ziffer 1.8.1 dann zulässig, wenn sie zur öffentlichen Anlage (Straße/Gehweg) einen Mindestabstand von 0,50 m einhält; dies ist hier gegeben. Auf die Notwendigkeit der Errichtung einer Retentionszisterne (im Bauheft als Rigole bezeichnet) wird abschließend hingewiesen. Die Angrenzeranhörung wurde von der Gemeindeverwaltung eingeleitet bzw. durchgeführt. Einwendungen sind bis zum Sitzungstag nicht eingegangen.

Die Verwaltung empfiehlt, das kommunale Einvernehmen zum geplanten Bauantrag zu erteilen.

b) Einrichtung und Betrieb einer Werkstatt für Kabelkonfektion im Gebäude Rathausstr. 6

Der Antragsteller beabsichtigt, im Untergeschoss des *Gebäudes Rathausstr. 6 eine Werkstatt für Kabelkonfektion (Anlage 3a)* einzurichten. Das Bauvorhaben ist gem. § 34 BauGB in Verbindung mit § 5 der Baunutzungsverordnung zu beurteilen. Da es sich um ein Gebäude, welches sich in einem typischen Dorfgebiet befindet, handelt, ist die Ausübung solch einer Gewerbe- und Handwerker-tätigkeiten problemlos möglich, wenngleich im Detail dies das Gewerbeaufsichtsamt (LRA ES) noch prüfen wird. Eine allzu große Hürde dürfte dies aber nicht sein, da in diesen Räumlichkeiten die Betriebsstätte einer Raumausstattungs-firma untergebracht war.

Die Verwaltung möchte bei diesem Nutzungsänderungsantrag lediglich darauf hinweisen, dass die vorhandene Zufahrt, kommend vom Spitalhof, überschaubar ist und durch die bestehende Bebauung links und rechts des Zufahrtsweges, nicht veränderbar ist; der Antragsteller hat sicherlich auch auf Dauer mit dieser Situation zu leben. Die Angrenzeranhörung wurde von der Gemeindeverwaltung eingeleitet bzw. durchgeführt. Einwendungen sind bis zum Sitzungstag nicht eingegangen.

Die Verwaltung empfiehlt, das kommunale Einvernehmen zu erteilen.

c) Veränderte Ausführung der Tiefgarage im Gebäude Kirchstraße 27

Auf Grund des Ergebnisses der Prüfstatik, die besagt, dass der Böschungswinkel der Tiefgarage zum südlichen Grundstück hin etwas geneigter, als in der ursprünglichen Planung ins Auge gefasst, ausfallen sollte, hat sich der Antragsteller entschlossen, die *Tiefgarage um einen Meter (Anlage 3b) zu kürzen*. In Folge dessen fällt ein Stellplatz in der TG weg, wobei nach wie vor mit 9 Stellplätzen die notwendige Zahl von 7 Stellplätzen überschritten ist.

Die Angrenzeranhörung wurde eingeleitet, etwaige am Sitzungstag vorhandene Einwendungen werden den Ratsmitgliedern vorgelegt.

Die Verwaltung empfiehlt, der geplanten veränderten Ausführung der Tiefgarage zuzustimmen.

