



Beschlussvorlage Gemeinderat

Vorlage Nr.: GR/2020/022

| | | | |
|--------------------|--|---------------|------------|
| Amt: | Amt für Gemeindeentwicklung und Bauwesen | Datum: | 09.01.2020 |
| Sachgebiet: | Bau- u. Umwelttechnik sowie Vergabewesen | | |
| Bearbeiter: | Andreas Wenzler | Az.: | 460.12 |

| | | |
|------------------------|----------------|--------------------|
| Beratungsfolge: | Termin: | Behandlung: |
| Gemeinderat | 25.03.2020 | öffentlich |

Befangenheit: Keine.
Sachverständige: Herr Gerd Grohe, Wettbewerbsdienstleister.

Thema:

**Neubau eines Familienzentrums im Bachtobel
- Auslobung eines Realisierungswettbewerbes**

I. Sachverhalt:

1. Ausgangslage

a) Städtebaulicher Wettbewerb

Die Gemeinde Kressbronn a. B. realisiert eine städtebauliche Neuentwicklung einer zentralen Entwicklungsfläche mit einer Gemeinbedarfsfläche von ca. 17.800 m² und einer Wohnbaufläche von ca. 17.600 m² an der Ecke Friedrichshafener Straße/Tettninger Straße. Ziel ist es, ein vielfältiges, barrierefreies, energetisch optimiertes Quartier mit hoher Identität zu entwickeln. Die Einbindung in vorhandene und künftige Infrastrukturen der Gemeinde, insbesondere an die Friedrichshafener Straße und die Tettninger Straße, ist dafür eine wichtige Grundlage. Vom städtebaulichen Konzept wird ein schlüssiges Gebiet entwickelt, das eine hohe Wohnumfeldqualität bieten wird. Insbesondere sollen im neuen Quartier auf der Gemeinbedarfsfläche eine fünfgruppige Kinderbetreuungseinrichtung mit Erweiterungsmöglichkeiten, das Gemeindearchiv und kommunaler Wohnungsbau untergebracht werden.

b) Planungswettbewerb für Hochbauten

Unabhängig für welchen städtebaulichen Entwurf der Gemeinderat sich entscheidet, gilt es im Anschluss, die kommunalen Nutzungen Kinderbetreuungseinrichtung, Archive,

kommunaler Mietwohnungsbau und Tiefgarage auf der Gemeinbedarfsfläche in Form von Raumbüchern zu definieren. Ziel soll es sein, evtl. Nutzungssynergien (z. B. Tiefgarage und Archive ggf. in einem Gebäudekomplex mit der Kinderbetreuungseinrichtung und Mietwohnungen) zu entwickeln, abzuwägen und wirtschaftlich auf dessen Realisierbarkeit zu prüfen. Das Ergebnis soll dann die Grundlage für den „Realisierungswettbewerb Familienzentrum Bachtobel“ werden. Die Durchführung eines Wettbewerbs ist wegen der Überschreitung des Honorar-Schwellenwertes nach § 2 VgV (zurzeit 207.000 Euro netto) zwingend erforderlich. Dieses vorgeschaltete Verfahren zur qualitätsorientierten Auftragsvergabe von Planungsleistungen ermöglicht aber den Erhalt einer Vielzahl an Varianten und Möglichkeiten. Dieser Planungswettbewerb soll nun in der Gemeinderatssitzung auf den Weg gebracht werden.

2. Kommunale Vorhaben auf den Gemeinbedarfsflächen

Die Gemeindeverwaltung hat im Vorfeld bereits detaillierte Rahmenbedingungen für die jeweiligen Nutzungen mit den künftigen Nutzern erarbeitet.

a) Kinderbetreuungseinrichtung

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13. April 2018 über die Entwicklung der Flächen im Neubaugebiet „Bachtobel“ beraten und dabei festgelegt, dass an der Friedrichshafener Straße eine Gemeinbedarfsfläche für den Neubau einer kommunalen Kinderbetreuungseinrichtung bzw. eines Familienzentrums ausgewiesen werden soll. In der darauffolgenden Sitzung am 15. Mai 2018 wurde im Rahmen der XIV. Fortschreibung des Kinderbetreuungsbedarfsplanes 2018/2019 beschlossen, dass die Verwaltung beauftragt wird, mit der konkreten Planung einer neuen Kinderbetreuungseinrichtung mit fünf Gruppen sowie der Erweiterung zu einem Familienzentrum zu beginnen und die Maßnahme mit entsprechender Dringlichkeit in die mittelfristige Finanzplanung mit Fertigstellungszeitpunkt 2020/2021 mit voraussichtlichen Kosten von rd. 4,5 Mio. aufzunehmen. Am 21. September 2018 erfolgte eine Besichtigungsfahrt des Gemeinderats zusammen mit den Einrichtungsleitungen und der Verwaltung zu ähnlichen Einrichtungen in Überlingen, Tettang und Oberteuringen. Während der Klausurtagung des Gemeinderats am 20. Oktober 2018 wurde aus Teilen des Gemeinderats vorgeschlagen, auch eine Kombination von Kinderbetreuung, ggf. Wohnungen in einem größeren, kommunalen Gebäude zu vereinen. Zwischenzeitlich wurde das finale Raumbuch erstellt und vom Gemeinderat auch beschlossen. Die aktualisierten Kosten belaufen sich den Erfahrungswerten benachbarter Gemeinden auf 6,0 Mio. € inkl. Außenanlagen und Einrichtung. Der Realisierungszeitpunkt dürfte nach dem aktuellen Investitionsprogramm im Zeitraum von 2020 bis 2022 mit Abrechnung im Jahr 2023 liegen.

und Grundstücksverkehr der Gemeinde. Aus diesem Grund war von Beginn der Planungen an klar, dass auch der Eigenbetrieb in einem vertretbaren Umfang eigene Wohnung zur Vermietung nach den vorhandenen Kriterien an die einheimische Bevölkerung zur Verfügung stellen wird. Konsequenter Weise wurde deshalb auch in Finanzplanung des Eigenbetriebs eine Baukostenrate von 3,08 Mio. € für die ersten Wohnungsbauvorhaben im Baugebiet Bachtobel im Zeitraum 2020-2022 aufgenommen. Die Finanzmittel stehen aus Abschreibungen, Verkaufserlösen und von Darlehen vom Kreditmarkt zur Verfügung. Bei Baukosten von ca. 3.000 €/m² Wohnfläche zzgl. 27.500 € je TG-Platz wären sicherlich zehn Wohnungen auf bis zu zwei Geschossen über der Kinderbetreuungseinrichtung möglich. Der Schwerpunkt soll bei diesem Vorhaben auf 2,0 bis 2,5-Zimmerwohnungen liegen, da in dieser Wohnungsgröße eine hohe Nachfrage besteht und der Eigenbetrieb in der Vergangenheit seinen Schwerpunkt auf Familienwohnungen und auf die Unterbringung von Asylbewerbern gelegt hat.

c) Archive

Eine wichtige kommunale Pflichtaufgabe ist es, ein Archiv vorzuhalten. In der Gemeinderatssitzung vom 23.01.2019 wurde die Problematik des bestehenden Gemeindearchivs im Keller des Rathauses kommuniziert. Klar ist, dass die Räumlichkeiten im Rathaus erschöpft, brandschutztechnisch problematisch und in dem Erfordernis der technischen Voraussetzungen an solche Räume (Temperatur, Licht, Luftfeuchtigkeit) ungeeignet sind. Der Gemeinderat hat in einer Grundsatzentscheidung zur Gemeinbedarfsnutzung im Bachtobel festgelegt, dass ein Gemeindearchiv in einer Liegenschaft im Keller/Tiefgarage untergebracht werden soll. Die technischen Erfordernisse der Lagerung könnten in einer Tiefgarage am wirtschaftlichsten abgedeckt werden. Grundsätzlich ist es sinnig, dass der Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch-Kressbronn a. B.-Langenargen sowie der Abwasserzweckverband Kressbronn a. B.-Langenargen sein Archivgut auf Mietbasis in diesen Räumen zentral lagert. Entsprechende Gespräche mit den Verbandsvorsitzenden und den Bürgermeistern der anderen Gemeinden haben bereits stattgefunden. Nach Erarbeitung der grundlegenden Parameter konnte folgender Raumbedarf ermittelt werden:

| Flächenermittlung Archiv Bachtobel | | | | |
|---|--------------------|--|---|---|
| Raumbezeichnung | m ² | Anforderungen | Einrichtung | Nutzung |
| Büro Archivar | 30 | Aufenthaltsraum, Tageslicht evtl. Lichthof | Schreibtisch, Handbibliothek, Kopeierer, Aktenschrank | Büroarbeiten |
| Leser Nutzerraum | | Aufenthaltsraum, Tageslicht evtl. Lichthof | evtl. integriert in Büro, Schreibtisch | Akteneinsicht durch Bürger |
| Vorraum zum Magazin | | kein Tageslicht | Schreibtisch, Schränke zur Lagerung von Verpackungsmaterial und Aktenzugängen | technische Bearbeitung/ Erschließung des Archivguts |
| evtl. Ausstellungsraum | | kein Tageslicht | Schautafeln, Vitrinen | Ausstellung |
| Archivraum Gemeinde Kressbronn a. B., AZV | 70 | kein Tageslicht, Erfüllung technischer Anforderungen wie Lastannahmen, Sicherungsanforderungen, Lüftung und Klima, Licht und Beleuchtung, Raumakustik und Schallschutz | Rollregale ökonomischer, stützenfreier Grundriss | Lagerung von Archivgut |
| Archivraum Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch- Kressbronn - Langenargen | 50 | kein Tageslicht, Erfüllung technischer Anforderungen wie Lastannahmen, Sicherungsanforderungen, Lüftung und Klima, Licht und Beleuchtung, Raumakustik und Schallschutz | Rollregale ökonomischer, stützenfreier Grundriss | Lagerung von Archivgut |
| Summe | 150 m ² | | | |

d) Tiefgarage

Ein sehr wichtiges Themenfeld in der weiteren Entwicklung des Baugebietes wird das Parkkonzept, insbesondere in den Gemeinbedarfsflächen, sein. Als günstiger Standort

könnte sich eine Tiefgarage unter der Kinderbetreuungseinrichtung erweisen. In dieser Tiefgarage könnte neben den baurechtlich erforderlichen Stellplätzen für die Mietwohnungen auch das Archiv untergebracht werden. Besucherinnen und Besucher der Angebote im Familienzentrum/Beratungsstelle könnten diese Tiefgarage ebenfalls nutzen.

II. Begründung/Rechtliche Würdigung:

Nach dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs sollen nun die einzelnen kommunalen Vorhaben sinnvoll im Baugebiet unter der Berücksichtigung größtmöglicher Synergieeffekte und somit auch Wirtschaftlichkeit positioniert werden. Die Raumbücher der jeweiligen Nutzungsarten sollen dann als Grundlage eines Architektenwettbewerbs dienen. Auf Grund des Investitionsvolumens und der grundsätzlichen Bedeutung für die Gemeinde liegt die Zuständigkeit beim Gemeinderat.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Bereits bei den einzelnen Teilvorhaben wurden die Kostenansätze erläutert. Für die Bausteine Kinderbetreuungseinrichtung (6,0 Mio. €), kommunaler Wohnungsbau inkl. Tiefgarage (3,08 Mio. €) und Archiv (0,5 Mio. €) könnten nach der aktuell beschlossenen Haushaltsplanung bis zum Jahr 2022 insgesamt 9,58 Mio. € aufgebracht werden. Die Kombination der drei Bausteine in einem Baukörper wäre sehr wirtschaftlich und effizient. Darüber hinaus stehen im Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr weitere Mittel für die Erschließung des Baugebiets zur Verfügung.

IV. Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat zu, die Nutzungsarten Familienzentrum (Kinderbetreuungseinrichtung inkl. Familientreff), Tiefgarage mit Archiv und kommunalem Wohnungsbau in einem Gebäudekomplex im Baugebiet Bachtobel zu entwickeln.
2. Der Gemeinderat stimmt zu, Grundlagen eines Realisierungswettbewerbes auf Basis der vorgestellten Nutzungsarten zu erarbeiten.

V. Anlagen:

VI. Sonstige Hinweise:

Keine.

