



Stadt Backnang Sitzungsvorlage

N r . 055/14/GR

Federführendes Amt	Stadtkämmerei		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	03.04.2014	öffentlich

Einrichtung eines Bildungshauses auf dem Postareal

Beschlussvorschlag:

1. Der Standort der Volkshochschule Backnang auf dem Grundstück Etwiesenberg 11 wird aufgegeben - voraussichtlich ab Herbst 2015 -.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Grundstück Etwiesenberg 11 zu veräußern.
3. Dem Abschluss eines Mietvertrages mit Kaufoption zwischen der Großen Kreisstadt Backnang und der Backnang Bildungshaus GmbH & Co. I KG wird zu den ausgehandelten Bedingungen zugestimmt.

Haushaltsrechtliche Deckung	HHSt.:					
Haushaltsansatz:		EUR		EUR		
Haushaltsrest:		EUR		EUR		
Verpflichtungsermächtigung für Ausgaben im folgenden Jahr:		EUR		EUR		
Für Vergaben zur Verfügung:		EUR		EUR		
Aufträge erteilt (einschl.vorst.Vergabe):		EUR		EUR		
Noch freie Mittel/über bzw. außerplanmäßige Ausgaben:		EUR		EUR		
Amtsleiter:	Sichtvermerke:					
24.03.2014 <hr/> Datum/Unterschrift	I	II	10	20	60	61
	Kurzzeichen Datum					

Begründung:**1. Bestandsgebäude VHS Etwiesenberg 11**

Die Volkshochschule Backnang ist seit 1981 im Gebäude Etwiesenberg 11 untergebracht. Die Nutzungsfläche beläuft sich auf 1355 m².

Das Gebäude weist erhebliche bauliche Mängel auf und ist dringend sanierungsbedürftig. Neben einer energetischen Sanierung ist eine Dachsanierung, der Austausch von Fenstern und eine Sanierung der Außenhaut des Gebäudes erforderlich. Die Sanierungskosten werden auf ca. 1.500.000 € geschätzt.

Das Gebäude am Etwiesenberg hat sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht erhebliche Mängel:

- Zuschnitt der Räume für Schulbetrieb unzureichend
- sanitäre Anlagen problematisch
- Feuchtigkeitsprobleme im Untergeschoss und damit zusammenhängend Geruchsprobleme
- gesamtes Gebäude nicht behindertengerecht
- steile und schmale Zufahrt
- unzureichende Parkierungsmöglichkeiten
- undichte Fenster sind für Kursteilnehmer z.T. unzumutbar
- nur 1 Gymnastikraum ohne Duschen und Umkleiden vorhanden
- schlechte Verpflegungssituation im Bereich Etwiesenberg / Erbstetter Straße
- negative Rückmeldungen hinsichtlich der Räumlichkeit im Rahmen des Qualitätsmanagements
- wenig Laufkundschaft im Etwiesenberg

2. Baumaßnahme am Standort Postareal

Eine Standortverlagerung ist aus den oben genannten Gründen somit dringend erforderlich. Das Postareal ist seit 15 Jahren ein Leerstand und hat sich zu einer innerstädtischen Brache entwickelt.

Die Backnang Bildungshaus GmbH & Co. I KG plant das Gebäude Bahnhofstr. 2 – 4 umzubauen bzw. aufzustocken. Neben dem Abbruch des Querbaus ist eine Generalsanierung des Bestandsgebäudes des ehemaligen Post-Areals und ein fünfgeschossiger Neubau an der Nordseite zur Albertstraße geplant. Die Backnang Bildungshaus GmbH & Co. I KG erbringt für die Realisierung des Gebäudes alle erforderlichen Planungen, holt die notwendigen Genehmigungen ein und überwacht die Umsetzung der Baumaßnahme vor Ort.

3. Nutzungsflächen

In diesem Gebäude sind folgende Nutzungen vorgesehen:

Nutzung als Volkshochschule	1512 m ²
Nutzung Kolping Bildungswerk (Schulungsräume und Cafe)	1065 m ²
nicht ausgebaute Untergeschossflächen (Reserveflächen)	302 m ²

Für die Volkshochschule stehen fünf Stellplätze in der Tiefgarage und acht Stellplätze im Außenbereich zur Verfügung. Ansonsten ist eine Parkierung auf dem Parkplatz Obere Bahnhofstraße vorgesehen.

4. Standortverlegung Postareal

Der Standort Postareal und der Umbau dieses Areals zum Bildungshaus löst einen erheblichen städtebaulichen Missstand. Die Nähe zur Innenstadt und die Nähe zum ÖPNV und zum Bahnhof sowie die verbesserte Parkplatzsituation sind wichtige Faktoren, die für eine Standortverlagerung sprechen. Es ist auch eine Verbesserung der fußläufigen Verbindung vom Bahnhof über eine geplante Treppenanlage Richtung Innenstadt vorgesehen. Das Raumkonzept und die Raumaufteilung sind auf die Belange des Kolping Bildungswerks und der Volkshochschule ausgerichtet und mit den Bildungsträgern abgestimmt. Das Areal wird in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht erheblich aufgewertet.

5. Finanzierung

Nach derzeitigem Stand strebt die Verwaltung den Erwerb des Bildungshauses an. Dabei entstehen folgende Kosten:

Kaufpreis Bildungshaus	6.550.000,00 EURO
+ 5% Grunderwerbssteuer	327.500,00 EURO
Summe	<u>6.877.500,00 EURO</u>

Als Sonderbauleistungen werden neben der beim Beschluss vom 16.05.2013 bereits vorgesehenen Gebäudeleittechnik mit einem Kostenaufwand von 65.000,00 EURO weitere Sonderbauleistungen (Gitterrolltor Tiefgarage, hochwertige Brüstungskanäle, verstärkte Sockelausbildung, Bodentanks, Kühlung EDV-Raum) in Höhe von 73.000,00 EURO anfallen.

Der Kaufpreis mit insgesamt 6.877.500,00 EURO sowie die weiteren Sonderleistungen mit 73.000,00 EURO werden im Haushaltsplan 2015 veranschlagt.

Im Haushaltsplan 2014 war bislang auch ein Landeszuschuss mit 600.000,00 EURO für die Sanierung des Postareals veranschlagt.

Das Postareal liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets Innenstadt Teil II, weshalb eine grundsätzliche Förderfähigkeit gegeben wäre. Der Bewilligungszeitraum endet jedoch am 31.12.2014. Eine weitere Verlängerung des Bewilligungszeitraums ist aus förderrechtlichen Gründen nicht möglich. Nachdem das Projekt frühestens im Sommer 2015 fertig gestellt und abgerechnet werden kann, kommt dieser Sanierungszuschuss für dieses Projekt nicht in Betracht.

Die dadurch frei werdenden Fördermittel werden zu Gunsten anderer Projekte, wie z.B. Abbruch Hallenbad, Einrichtung Technikforum, Stadtbalkon und Sanierung Stadtmauer umgeschichtet.

Somit entsteht der Stadt kein finanzieller Nachteil.

6. Fazit

Es ist angestrebt, mit der Backnang Bildungshaus GmbH & Co. I KG einen Mietvertrag über die Anmietung der von der Volkshochschule genutzten Flächen und eine Option zum Erwerb des gesamten Areals Bahnhofstraße 2 - 4 abzuschließen.