



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Gemeinderat	21.06.2021	nicht öffentlich	Beschluss

Seniorenzentrum, Sachstand und weiteres Vorgehen

Anlass:

Das Projekt Seniorenzentrum wurde zuletzt in der Sitzung am 27.01.2020 im GR behandelt (Prüfung temporärer Stellplatzanlage für die Bauzeit, Bezug zum Rathausprojekt).

Aus Haushaltsgründen war das Projekt seit Mitte 2020 b.a.w. pausiert. Es sollte für einen Baubeginn 2024 / 2025 vorgesehen werden.

Auf Antrag der FW N@U- und der SPD-Fraktion zum Schaffen der Planungsvoraussetzungen für neues SenZ mit Seniorenwohnungen, Posteingang 12.03.2021, formal behandelt in der GR-Sitzung vom 19.04.2021, soll ein Überblick über den erreichten Sachstand im Projekt gegeben und über das weitere Vorgehen beraten werden.

Sachverhalt:

- bislang erreichter Zwischenstand im Projekt „Neues Seniorenzentrum“:
 - o Bedarfsfeststellung: räumliches Angebot im Altgebäude Hauptstraße 12 für SenZ-Betrieb unzureichend
 - o Gebäudesituation: bauliche Substanz mangelbehaftet, Anpassbarkeit für neues SenZ gegenüber Neubau unwirtschaftlich
 - o Ziel: vergrößertes und attraktives Raumangebot für Anforderungen moderner Seniorenarbeit (Raumprogramm erarbeitet, Basis für vertiefte Machbarkeitsstudie)
 - o Planungsansatz: vertiefte Machbarkeitsstudie zur Umsetzbarkeit eines neuen Seniorenzentrums (mit 50 % Wohnanteil) als Neubaulösung
 - o Realisierungsmodell: über eine Kooperation mit der BML als Generalübernehmer
 - o Baurechtsklärung: Vorbescheidsverfahren
- Bewertung der aktuellen Situation
 - o Bedarf / Ziel: unverändert gültig
 - o Gebäudesituation: kleine Verbesserungen für den laufenden Betrieb im Altbau wurden umgesetzt (erleichterter Gartenausgang aus EG, Putzschäden Kellerräume; größere Neuinvestitionen in den Altbestand sollen nicht erfolgen)



- Umsetzungshindernisse:

- interne Ressourcen: der begrenzte interne Personalstand für die technische Projektbetreuung lässt einen vorgezogenen Start b.a.w. nicht zu

Das vorhandene Personal im Hochbau ist mit den laufenden Neu- und Umbauprojekten sowie den nicht wesentlich zu beschränkenden, sicherheitsrelevanten Bauunterhalts- und Gebäudebetriebs-Aufgaben bereits mehr als ausgelastet. Neue Mitarbeiter mit der notwendigen Qualifikation lassen sich in diesem Bereich derzeit nur sehr schwer von außen gewinnen.

Von daher ist weiterhin ein externes Realisierungsmodell für eine schnelle Umsetzung (d.h. Baubeginn auch schon vor 2024/2025) von Nöten.

- enger Baurechtsrahmen: das Vorbescheidsverfahren hat ergeben, dass eine unmittelbare Umsetzung des bisherigen Projekts nicht in Aussicht gestellt werden kann

Aufgrund des über das Realisierungsmodell mit der BML geforderten mind. 50 % Flächenanteils des Wohnens entstünde eine gegenüber anderen benachbarten Grundstücksbebauungen vergleichsweise große Gebäudekubatur.

Diese lässt sich zudem nur über eine Änderung des Bebauungsplans („Briefmarkenlösung“) realisieren.

Hierfür sind derzeit keine Projektkapazitäten in der Bauverwaltung vorhanden.

Zusätzlich müsste für die bislang angedachte Baukubatur wohl ein Baurechtsrahmen festgelegt werden, der den des alten Bebauungsplans und der Nachbarschaft deutlich übersteigt (u.U. Präcedenzwirkung für ganze Hauptstraße)

Aufgrund des negativen Ausgangs des Vorbescheidsverfahrens sollte angestrebt werden, eine Neubebauung des Grundstücks im Rahmen des derzeitigen Baurechts auf dem Grundstück umzusetzen, um ein zeitaufwändiges Bebauungsplanverfahren (mit zudem u.U. fraglichen Festsetzungen) zu vermeiden.

- Handlungsempfehlung:

- Es erscheint sinnvoll, eine Neubebauung des Grundstücks ohne Überziehen eines künftigen, noch nicht greifbaren allgemeinen Baurechtsrahmens für die Hauptstraße vorzunehmen (keine Präcedenzwirkung).
 - Auch wegen des zusätzlichen Zeitbedarfs bei Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens sollte zur Beschleunigung der Umsetzung des Neuen Seniorenzentrums darauf möglichst verzichtet werden und ein Weg innerhalb des heute möglichen Baurechts mit einer direkten Baugenehmigung gesucht werden.
 - Insoweit sollte der bisherige, besondere Projektansatz mit BP-Verfahrensnotwendigkeit und hohem Wohnanteil, der der BML-Kooperation geschuldet war, hinterfragt werden, da er sich baurechtlich nicht direkt umsetzen lässt.



- daher angepasster Lösungsansatz:
 - im Projekt soll vorrangig die Realisierung des SenZ-Raumprogramms erfolgen
 - weitere ergänzende Funktionen im Gebäude (wie z.B. gemeindliche Wohnungen, andere gemeindliche Nutzflächen) sollen realisiert werden, soweit dies im Rahmen des maximal zulässigen Baurechts auf dem Grundstück noch möglich ist und dadurch keine relevanten Zwänge für einen flüssigen SenZ-Betrieb entstehen (Einschränkungen durch die Grundrissbildung)
- weiteren konkrete Schritte im Projekt:
 - zur Validierung dieses Ansatzes soll als nächster Schritt kurzfristig eine fortgeschriebene Machbarkeitsstudie für einen angepassten, mit dem heutigen Baurecht kompatiblen Planungsansatz beauftragt werden (SenZ-Raumprogramm ergänzt um Vorschläge für eine sinnvolle Nutzung der ggf. noch möglichen weiteren Nutzflächen im Gebäude, vorrangig Wohnen)
 - nach Vorliegen der Machbarkeitsstudie soll ein geeignetes Realisierungsmodell für die planerische Lösung vorgestellt werden, die einen schnellen Projektstart ermöglicht

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/4832 abrufbar):

-

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat stimmt entsprechend der Darstellung im Sachvortrag der Prüfung des bisherigen Projektansatzes für das neue Seniorenzentrum für eine schnellere Umsetzungsmöglichkeit des Projekts zu.
3. Die Verwaltung wird beauftragt hierfür eine fortgeschriebene Machbarkeitsstudie zu beauftragen.
4. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt entsprechende Erklärungen abzugeben.