



Sitzungsvorlage

Fachbereich Hochbau
und
Gebäudemanagement

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Bittenfeld

06.07.2017

(öffentlich)

Betreff:**Umnutzung Schillerstraße 112 (Altes Rathaus)****Anlagen:**

Grundrisse UG/EG/DG Ansichten und Schnitt
Kostenberechnung vom 08.04.2017

Beschlussvorschlag:

Der Umnutzung des ehemaligen Kindergartens zu Wohnungen und der vorliegenden Planung wird zugestimmt. Grundlage ist die Kostenberechnung vom 08.04.2017 in Höhe von ca. 130.000 €. Das Waiblinger Architekturbüro Seibold Partner wird mit der Umsetzung der Maßnahme beauftragt.

Für die Maßnahme stehen auf dem Produkt 51100000 / Finanzkonto 78210000 und 78710000/Maßnahme 100 Mittel in Höhe von 930.000 € zur Verfügung.

Begründung:

In der Stadt Waiblingen besteht ein großer Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Dieser wurde unter anderem im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes festgestellt. Auf dieser Grundlage wurden von der Verwaltung alle städtischen Liegenschaften dahingehend überprüft, in wie weit unter anderem durch Umnutzungen zusätzlicher Wohnraum generiert werden kann. In diesem Rahmen bietet sich nun die Möglichkeit das bisher als Kindergarten genutzte Gebäude Schillerstraße 112 (Altes Rathaus) umzunutzen und zwei separat erschlossene Wohnungen mit insgesamt rund 182 m² Wohnfläche herzustellen.

Im bestehenden Gebäude erfolgen keine Abbrucharbeiten (Denkmalschutz). Für die Wohnnutzung werden lediglich reversible Ergänzungen vorgenommen. Die äußeren Veränderungen betreffen die Umsetzung von Vorschriften zum Brandschutz bzw. zur besseren

Belichtung und Belüftung, die auch bei einer weiteren Nutzung als Kindergarten notwendig geworden wären und vom Baurecht bereits gefordert worden wären. So werden in jedem Geschoss zur Herstellung eines baulich notwendigen zweiten Rettungsweges optisch gleichwertige, vollständig offenbare Fenster eingebaut, die die Proportionen und die Teilung des Bestands aufnehmen.

Der im Erdgeschoss vorhandene ehemalige große Gruppenraum soll mit leichten Ständerwänden in ein Schlaf- und Kinderzimmer, sowie einen offenen Wohn/- Koch/-Essbereich zoniert werden. Die Instandsetzung und teilweise Erneuerung der technischen Installationen Sanitär und Elektro wäre ebenfalls aufgrund der aktuellen geltenden Vorschriften in absehbarer Zeit erforderlich gewesen.

Die Wohnfläche der kleineren Wohnung im UG beträgt rund 52,5 m² und kann an zwei Personen vermietet werden. Die Wohnfläche im EG und DG beträgt rund 129,5 m² und kann an eine Familie mit bis zu sieben Personen vermietet werden.

Durch die Vermietung können Mieteinnahmen in Höhe von ca. 14.000 € pro Jahr erwirtschaftet werden. Dies ergibt eine Amortisationszeit der Baukosten von ca. 9 bis 10 Jahren.

Termine:

Nach Vorliegen der Baugenehmigung (ca. Oktober/November 2017) und einer geschätzten Bauzeit von rund zwei Monaten, wäre ein Bezug der Wohnungen voraussichtlich im Januar 2018 möglich.

Finanzierung:

Für die Maßnahme stehen auf dem Produkt 51100000 / Finanzkonto 78210000 und 78710000/Maßnahme 100 Mittel in Höhe von 930.000 € zur Verfügung.

Ansprechpartner:

Gunser, Michael

Weitere beteiligte Fachbereiche:

Ortschaftsverwaltung Bittenfeld
Fachbereich Finanzen

Dezernentin
Birgit Priebe

Fachbereichsleiter
Michael Gunser

Ersteller
Michael Gunser