



SITZUNGSVORLAGE				
Nr. 127/2017	vom	10.10.2017	BÜRGERMEISTERAMT	
Sitzung des	GR			
am	25.10.2017			
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	ö			
Vorberatung (V)				
Entscheidung (E)	E			

TAGESORDNUNGSPUNKT:

Neubau Diakoniestation

Beschlussvorschlag:

Ergebnis der Vorberatung:

1. im Ortschaftsrat

- ☐ wie Beschlussvorschlag
☐ wie Beschlussvorschlag
 mit folgenden Änderungen:

☐

2. im BUA / AFSV

- ☐ wie Beschlussvorschlag
☐ wie Beschlussvorschlag
 mit folgenden Änderungen:

- ☐ wie Ortschaftsratsbeschluss
☐ wie Ortschaftsratsbeschluss
 mit folgenden Änderungen:

Darstellung des Sachverhalts:

Ausgangslage

Seit 1982 hat die Diakoniestation Härten Räume der Gemeinde Kusterdingen in der Weinbergstr. 27 angemietet. In den letzten Jahren hat die Anzahl der MitarbeiterInnen in der Diakoniestation Härten sehr zugenommen.

Jahr	Anzahl festangestellte MitarbeiterInnen	Stellenumfang
2000	23	14,35
2017	51	25,53

Für die gestiegene Anzahl der Mitarbeiter erweist sich der vorhandene Platz von ca. 200 m² im angemieteten Gebäude als nicht mehr ausreichend.

Es steht kein größerer Besprechungsraum, kein Aufenthaltsraum, keine Umkleide-räume, keine Dusche und kein Platz für das Aufstellen von Spinden oder Schließfächern zur Verfügung.

Außerdem wurde bei der letzten sicherheitstechnischen Begehung des Gebäudes angeregt, dass der Gebäudeeigentümer überprüfen muss, ob ein zweiter Fluchtweg eingerichtet werden muss.

Um den gewachsenen Platzbedarf wenigstens teilweise aufzufangen wurden im Jahr 2004 die bisherigen Besprechungszimmer im Obergeschoß umgebaut. Der größere Raum wurde zum Dienstzimmer für die Schwestern und Pfleger umgewandelt. Der kleinere Raum dient weiterhin für Besprechungen von bis zu 10 Personen und wird gleichzeitig als allgemeines Büro von den Pflegemitarbeitern genutzt. Alle Räume haben allerdings erhebliche Dachschrägen, so dass die Nutzung der Raumfläche stark eingeschränkt ist.

Das Dachgeschoß ist nur wenig gedämmt. Dies führt dazu, dass es in den Räumen im Obergeschoss im Sommer unerträglich heiß wird, im Winter bei Minusgraden ein Aufenthalt über einen längeren Zeitraum auch bei voll aufgedrehter Heizung kaum möglich ist.

Die jetzt schon beengte Raumsituation wird sich weiter verstärken, da auf Grund der demographischen Entwicklung mit einem weiteren Wachsen der Diakoniestation gerechnet werden muss.

In Zusammenarbeit mit dem Ortsbauamt der Gemeinde Kusterdingen wurde im Jahr 2015 nach Erweiterungsmöglichkeiten gesucht. Dabei wurde auf Kosten der Gemeinde Kusterdingen eine Machbarkeitsstudie über die Möglichkeit, den direkt mit der Diakoniestation verbundenen Hindenburg Kindergarten um eine Etage aufzustocken, in Auftrag gegeben.

Die dadurch entstehenden Räumlichkeiten könnten direkt mit den bisher vorhandenen Räumen verbunden werden. Die Studie ergab, dass dieses Vorhaben mit erheblichen bautechnischen Schwierigkeiten verbunden wäre.

Die Statik des Bestandsgebäudes ist nicht in der Lage die gewünschte Aufstockung zu tragen. Für die Aufstockung müsste ein externer Stahlrahmen erstellt werden, was wiederum mit erheblichen Baukosten verbunden wäre. Außerdem müsste der 2-gruppige Kindergarten während der Bauzeit ausgelagert werden.

Die Kostenschätzungen dreier unterschiedlich großer Ausbauvarianten ergaben Baukosten zwischen 480.000 € und 760.000 €.

- Diese Baukosten würden, in Höhe von 3% jährlich, der Diakoniestation Härten in Form einer Mieterhöhung in Rechnung gestellt werden. Dies bedeutet eine Mieterhöhung von bisher jährlich ca. 7.000 auf 21.500 € bis 30.000 € (ohne Nebenkosten). Was einer Kaltmiete von 10-12,50 € Euro entspräche. Die neugewonnenen Räume wären aber zudem nicht optimal nutzbar, da man sich zu stark an den vorgegebenen Raumstrukturen des Bestandsgebäudes orientieren müsste.
- Die unbefriedigende Parksituation bliebe weiter erhalten.
- Gleichzeitig müsste sich die Diakoniestation Härten verpflichten, die Räumlichkeiten in den nächsten 15 Jahren weiter zu nutzen.

Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie, für die sich die Diakoniestation bei der Gemeinde Kusterdingen herzlich bedankt, hat aufgezeigt, dass ein Ausbau am vorhandenen Standort unwirtschaftlich ist.

Auch die Anmietung von Räumen erweist sich wegen des aktuellen hohen Mietniveaus, den räumlichen Voraussetzungen und der großen Anzahl von notwendigen Stellplätzen als äußerst schwierig.

Um langfristig die Versorgung der Einwohner im Einzugsgebiet durch die Diakoniestation zu sichern, wird derzeit ein Neubau in Erwägung gezogen, der den Bedürfnissen der Diakoniestation entspricht.

Neubau für die Diakoniestation Härten

Für einen Neubau in Eigenregie sprechen mehrere Gründe.

- Die Raumplanung kann nach den Bedürfnissen der Diakoniestation Härten gestaltet werden.
- Die Nachhaltigkeit der Diakoniestation am Standort wird gesichert, unabhängig von Änderungen des Mietverhältnisses (Kündigung, Mietsteigerung).
- Barrierefreie Beratungsräume können geschaffen werden.
- Eine große Anzahl von eigenen Stellplätzen kann geschaffen werden.
- Die Diakoniestation bekommt ein modernes Gesicht und wird dadurch auch ein attraktiverer Arbeitgeber.
- Als gemeinnütziger Verein können Zuschüsse aus der Soziallotterie von bis zu 300.000 € beantragt werden.
- Nutzung des Diakoniefonds für bis zu 10 % der Bausumme (20 % davon Zuschuss, 80 % als jederzeit kündbares Darlehen).

Bei der Erstellung der Machbarkeitsstudie für die Erweiterung der Diakoniestation Härten wurde auch eine Kostenaufstellung für einen Neubau erstellt. Auf dieser Berechnungsgrundlage wurde nun zunächst ein Finanzierungsrahmen entwickelt.

In Vorgesprächen wurde bereits abgeklärt, dass die Gemeinde Kusterdingen in ihrem neuen Gewerbegebiet in der Braike einen Bauplatz für dieses Vorhaben reserviert.

Hochrechnung

Baukosten

Grundstück ca. 800 m ²	80.000 €
Neubau	1.100.000 €
Gesamtkosten	1.180.000 €

Finanzierung

Zuschuss Kommunen*	400.000 €
Zuschuss Soziallotterie	300.000 €
Eigenkapital	200.000 €
Darlehen 30 Jahre 2 %	200.000 €
Diakoniefond	100.000 €
Gesamtsumme	1.200.000 €

*aufgeteilt nach Einwohnerzahl zum 01.01.2017

Mit der Rechtsaufsicht in den Landkreisen Tübingen und Reutlingen wurde abgeklärt, dass die Gelder der Kommunen als Zuschüsse (und nicht als Darlehen) gewährt werden können. Sie müssen aber grundbuchrechtlich abgesichert werden, damit die Kommunen bei einer eventuellen Auflösung des Vereins oder bei einem Verkauf des Gebäudes abgesichert sind.

Mit den evangelischen Kirchengemeinden wurden bereits Vorgespräche geführt. Von dort gibt es positive Signale und die Unterstützung für das Einholen der Zustimmung durch den Oberkirchenrat wurde zugesichert.

Mit der Sachbearbeiterin für die Zuschussanträge beim Diakonischen Werk wurden ebenfalls Vorgespräche geführt und von dort wurde die Unterstützung zur Erlangung der Geldmittel ebenfalls zugesagt.

Die Kreditfinanzierung läge je nach Darlehensgröße bei einer Jahresbelastung von ca. 20.000 bis -25.000 Euro. Und die Station könnte bereits nach ca. 15 Jahren Schulden frei sein.

Geplante Zeitschiene

Datum	Aufgabe	Status
Oktober 2017	Honorarvorschlag des Architekturbüros für die Erstellung der Pläne bis zur Baugesuchsreife	
	Bitte um finanzielle Unterstützung des Bauvorhabens in den Gemeinderatssitzungen der kommunalen Träger • Kirchentellinsfurt • Kusterdingen • Wannweil	
	Bitte um Befürwortung des Bauvorhabens in den Kirchengemeinderatssitzungen • Kirchentellinsfurt • Kusterdingen • Wannweil • Jettenburg/Wankheim • Immenhausen/Mähringen • Katholische Kirche	
November 2017	Beschluss der Mitgliederversammlung für einen Neubau	
Frühjahr 2018	Außerordentliche Mitgliederversammlung	
Juni/Juli 2018	Einreichen des Zuschussantrags für die Soziallotterie beim Bundesverband der Diakoniestation (Entwurfsplanung)	
November 2018	Genehmigung des Zuschusses der Soziallotterie	
Dezember 2018	Grundstückskauf und Stellung des Bauantrags	
Februar/März 2019	Genehmigung des Bauantrags	
Februar 2019	Ausschreibungsbeginn	
April 2019	Baubeginn	
Februar 2020	Fertigstellung des Bauvorhabens	


Dr. Soltau

