Beschlussvorlage 2022/007	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 34, Hochbau
	Verfasser(in)	Baureferat

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Bauausschuss	**13.01.2022**	**öffentlich**

Ludwigstraße 27: Weiteres Vorgehen auf Grundlage Machbarkeitsstudie

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird mit folgenden Punkten beauftragt:

1. **Klärung von Rahmenbedingungen für eine Verkaufsentscheidung:**

   a) Erweiterung der Machbarkeitsstudie um weitere Variante: Nutzung mit Gewerbe im EG und barrierefreiem Wohnen in den Obergeschossen

   b) Erweiterung der Machbarkeitsstudie um weitere Variante: Nutzung mit barrierefreiem Wohnen

2. **Erarbeitung einer weiteren Diskussionsgrundlage zum Zwecke der Entscheidung über Schulnutzung am Standort Ludwigstraße 27 bei Behalt des Gebäudes:**

   a) Raumbedarf für den Leerzug der Mädchenschule Eisenberg und Unterbringung dieser Klassen am Standort Mittelschule

   b) Untersuchung der Möglichkeiten zum Anbau an die Mittelschule zum Zwecke der Unterbringung des vorstehend genannten Bedarfs

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

Vorlagennummer: 2022/007

Sachverhalt:

I. Bauausschuss 23.10.2018 (SV 2018/402):

Das von der Verwaltung erarbeitete Immobilienkonzept unter Einbindung aller städtischen Liegenschaften wurde dem Bauausschuss erstmals am 23.06.2015 vorgestellt.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 23.10.2018 wurde das Immobilienkonzept mit Schwerpunkt auf nachgenannten Immobilen erneut dem Gremium vorgestellt:

- Gebäude Eisenberg 3
- Stadtarchiv Pfarrstraße 6 (zuletzt Gegenstand des Bauausschusses am 21.09.2021 – SV 2021/296)
- Gebäude Eisenberg 1
- Geschäftshaus Ludwigstraße 27
- Wohn- und Geschäftshaus Burgwallstraße 14

Es erfolgte keine Beschlussfassung. Nach Diskussion im Gremium ergaben sich aber folgende Aufgaben für die Verwaltung, welche durch Ersten BM Herrn Eichmann in der Sitzung zusammengefasst und entsprechend protokolliert wurden:

- Einholung eines Angebotes für eine Machbarkeitsstudie zum Anbau an der Mittelschule Aichacher Str. 5
  Prüfung und Darstellung der Möglichkeiten und Kosten (*Abarbeitung noch offen, wird mit heutiger Beschlussfassung nunmehr erstmals beschlussmäßig beauftragt*)

- Ermittlung des Erlöses eines Verkaufs des Gebäudes Burgwallstr. 14 mit oder ohne Garten (abgearbeitet mit 2013/037)

- Einholung eines Angebotes für eine Machbarkeitsstudie zum Umbau des Geschäftshauses Ludwigstr. 27 („NKD-Gebäude“) (abgearbeitet, Gegenstand u.a. hiesiger Vorlage)

- Ermittlung des Raumbedarfs der Schule für Musik (abgearbeitet mit SV 2021/298 im Zuge Machbarkeitsstudie Haus der Musik)

- Darstellung der Situation des Stadtarchives am Standort Museumsdepot (abgearbeitet mit SV 2019/047)

II. Bauausschuss 21.09.2021 (SV 2021/108):

Dem Bauausschuss wurde die Machbarkeitsstudie zum Gebäude Ludwigstraße 27 auf Grundlage des Arbeitsauftrages vom 23.10.2018 mit nachfolgenden Nutzungsvarianten vorgestellt:

A) Umbau und Umnutzung: Veranstaltung und Musikschule
B) Umbau und Umnutzung: Veranstaltung inkl. Eventbereich KG, Vereine
C) Umbau und Umnutzung: Vereine, Jugendclub, Musikschule
D) ----- nicht existent -----
E) Abriss und Neubau: Vereine, Jugendclub, Musikschule
F) Abriss und Neubau kleines Schulhaus (8 Klassenzimmer) und Geschäftshaus
G) Abriss und Neubau großes Schulgebäude (12 Klassenzimmer) und Geschäftshaus
H) Abriss und Neubau Verwaltungsgebäude mit Sitzungssaal

Zudem wurden zu allen Varianten die Nutzungsoptionen, die öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen, die Grobkostenprognose sowie die möglichen Zuschussperspektiven dargestellt.

Es wurde folgender Beschluss gefasst:

1. *Der Bauausschuss nimmt die vorgestellten Nutzungsvarianten*

   A) Umbau und Umnutzung: Veranstaltung und Musikschule
   B) Umbau und Umnutzung: Veranstaltung inkl. Eventbereich KG, Vereine
   C) Umbau und Umnutzung: Vereine, Jugendclub, Musikschule
   D) ----- nicht existent -----
   E) Abriss und Neubau: Vereine, Jugendclub, Musikschule
   F) Abriss und Neubau kleines Schulhaus (8 Klassenzimmer) und Geschäftshaus
   G) Abriss und Neubau großes Schulgebäude (12 Klassenzimmer) und Geschäftshaus
   H) Abriss und Neubau Verwaltungsgebäude mit Sitzungssaal

   hinsichtlich der Nutzungsoptionen, der öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen, der Grobkostenprognose sowie der möglichen Zuschussperspektiven z.K.

2. *Zum Zwecke der Auswahl von Nutzungsvarianten für die als nächsten Projektschritt erforderliche Untersuchung des Immissionsschutzes wird die Verwaltung das Objekt in Zusammenschau mit den möglichen Nutzungen Burgwallstraße 5 und unter Darstellung ähnlicher Nutzungen in den übrigen städtischen Gebäuden erneut vorstellen*.

III. Bauausschuss 09.12.2021 (SV 2021/416):

Gemäß der bestehenden Beschlusslage aus dem Bauausschuss am 21.09.2021 wurden die in vorgenannten Sitzung bereits erläuterten sieben Nutzungsvarianten mit dem Ziel der Reduzierung der Anzahl der zu untersuchenden Varianten zur Diskussion gestellt.

In der Diskussion hatte sich sodann ein vielschichtiges Meinungsbild im Gremium mit zum Teil kontroversen Zielsetzungen herausgestellt. Es erfolgte dementsprechend keine Beschlussfassung.

Das Gremium verständigte sich aber inhaltlich auf eine Ortseinsicht im nächsten Bauausschuss. Außerdem bietet sich aus der Diskussion die Beschlussfassung bzgl. Arbeitsaufträgen an die Verwaltung an wie folgt:

3. Klärung von Rahmenbedingungen für eine Verkaufsentscheidung:

   c) Erweiterung der Machbarkeitsstudie um weitere Variante: Nutzung mit Gewerbe im EG und barrierefreiem Wohnen in den Obergeschossen

   d) Erweiterung der Machbarkeitsstudie um weitere Variante: Nutzung mit barrierefreiem Wohnen

   Die Kosten für die Erweiterung der Machbarkeitsstudie werden auf max. 15.000,- € geschätzt und in die Haushaltsplanung eingearbeitet.

4. Erarbeitung einer weiteren Diskussionsgrundlage zum Zwecke der Entscheidung über Schulnutzung am Standort Ludwigstraße 27 bei Behalt des Gebäudes:

   c) Raumbedarf für den Leerzug der Mädchenschule Eisenberg und Unterbringung dieser Klassen am Standort Mittelschule

      Ohne externen Personalbedarf zu leisten.

   d) Untersuchung der Möglichkeiten zum Anbau an die Mittelschule zum Zwecke der Unterbringung der vorstehend genannten Bedarfe

      Ein entsprechender Haushaltansatz zum Zwecke der Untersuchung der baulichen Realisierung in Höhe von 50.000 € wird seitens der Hochbauverwaltung für den Haushalt vorgeschlagen.

Auf die Einarbeitung der Thematik zusätzlicher Raumbedarf rund um den gesetzlich beabsichtigten Offenen Ganztag wurde in diesem Rahmen verzichtet, da dieser Raumbedarf letztlich in der TGGS selbst dargestellt werden muss. Dieses Thema wird zu gegebener Zeit über den Ausschuss für Soziales, Bildung und Integration bespielt.