



STADT SELIGENSTADT
PRÄSIDIUM DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

NIEDERSCHRIFT

Gremium: gemeinsame Sondersitzung der Ausschüsse für Bau und Stadtentwicklung und Bildung, Soziales und Kultur

Sitzungsnummer: 19. Sitzung

Datum: Dienstag, 7. Mai 2019

Beginn: 19:00 Uhr

Ort: Großer Sitzungssaal, Marktplatz 1

Anwesend: siehe beigefügte Anwesenheitsliste

Stv. Steibert vertritt Stv. Horn

Stve. Sattler vertritt Stve. Globig

Stv. Bengs vertritt Stve. Feger-Gräßler

Stv. Steidl vertritt Stv. Eiles

Zuhörer: ca. 20

Pressevertreter: -

Ende: 21:25 Uhr

TAGESORDNUNG

ÖFFENTLICH

1. Mitteilungen der Vorsitzenden
2. Mitteilungen des Magistrats
3. Aussprache zu TOP 2 und 3
4. Zukünftige Nutzung der ehemaligen Hans-Memling-Schule
(Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.04.2018
Drucks. 16-143/I/584 16-21)
- Vorlage des Magistrats vom 18.02.2019 - BERICHT -
Drucks. 16-219/I/911 16-21

Die Ausschussvorsitzenden, Stv. Giel und Stv. Rupp, eröffnen um 19.00 Uhr die gemeinsame Sitzung der beiden Ausschüsse und begrüßen alle Anwesenden. Ein besonderer Gruß gilt Frau Brosi (Architekturbüro Knapp Kubitza Architekten), Herrn Hirsch (WHN Planungsgesellschaft), Frau und Herrn Teubner (Freunde der Hans-Memling-Schule e.V. – Konzeptgeber Variante 1), Herrn Schmidt (Geschäftsführer Erasmus-Offenbach gGmbH – Konzeptgeber Variante 2), Herrn Dr. Stoll (SPD OV Seligenstadt - Konzeptgeber Variante 3).

Zur Sitzung wurde form- und fristgerecht eingeladen. Die Sitzung ist beschlussfähig. Gegen die vorgeschlagene Tagesordnung gibt es keine Einwände.

NIEDERSCHRIFT

ÖFFENTLICH

Zu 1 Mitteilungen des Vorsitzenden

Die Ausschussvorsitzenden haben keine Mitteilungen.

Zu 2 Mitteilungen des Magistrats

Erster Stadtrat Michael Gerheim berichtet, dass es Gespräche mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises und dem Landesamt für Denkmalpflege bezüglich der Konzeptvorschläge zur Nutzung des Gebäudes der ehemaligen Hans-Memling-Schule gab. Dabei wurde mündlich erklärt, dass alle drei Konzept-Varianten machbar seien.

Zu 3 Aussprache zu TOP 2 und 3

Herr Kubin vom Jugendbeirat erinnert an die noch unbeantworteten schriftlichen Fragen des Jugendbeirates im Zusammenhang mit der Nutzung HMS.

Zu 4 Zukünftige Nutzung der ehemaligen Hans-Memling-Schule (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.04.2018 Drucks. 16-143/I/584 16-21) - Vorlage des Magistrats vom 18.02.2019 - BERICHT - Drucks. 16-219/I/911 16-21

Der Sitzungsleiter, Herr Stv. Rupp, erläutert noch einmal, dass diese gemeinsame Sitzung auf Anregung des Ältestenrates einberufen wurde, um den Damen und Herren Stadtverordneten noch einmal ausführlich Gelegenheit zu geben, Fragen an die beauftragten Architekten sowie an die Konzeptgeber zu stellen.

Auf die allgemeine Frage von Frau Stve. Biemüller, ob sich die Konzeptgeber in dem vorgelegten Bericht richtig wiedergegeben bzw. richtig verstanden fühlen, antworten Herr Schmidt (Variante 2) und Herr Dr. Stoll (Variante 3) dass dem so sei. Frau Teubner (Variante 1) bemängelt, dass in der Betrachtung ihres Konzeptvorschlages Dinge fehlen (z.B. Vorschlag Erbpacht oder Vorschlag stufenweise Inbetriebnahme des Gebäudes) bzw. die Darstellung und Kostenaufstellung einer Verwaltungsfachkraft so nicht richtig sei. Stve. Biemüller fragt nach, wie der Sachstand zum Thema Betrieb KiTa/Unfallkasse ist? Bürgermeister Dr. Bastian berichtet von Kontakten mit Frau Büttner von der Kindertagenaufsicht. Frau Büttner hat den Betrieb einer Krippe/KiTa in dem Gebäude als möglich erachtet. Es muss aber einen eingezäunten Außenbereich geben. Über dessen Größe gibt es keine genauen Vorschriften.

Stv. Dr. Debertshäuser fragt nach der Zeitschiene von jetzt bis Betriebsbeginn für die Varianten?

Verwaltung: Zeitlich muss man bei allen drei Varianten mit ca. 4 – 6 Monaten für Planung, ca. 6 Monaten für die Baugenehmigung und ca. 1,5 – 2 Jahre für die Bauzeit rechnen. Bei allen Varianten kommen für das Erfordernis einer europaweiten Ausschreibung für die Planungsleistungen noch einmal ca. 6 – 9 Monate hinzu.

Stv. Kraft: Von welcher Nutzungsdauer geht man bei den geplanten Investitionskosten aus? Wie hoch sind die sich daraus ergebenden jährlichen Abschreibungen?

Bürgermeister Dr. Bastian: Die Nutzungsdauer ist bei allen drei Varianten auf 20 Jahre kalkuliert. Die sich ergebenden Abschreibungen sind im Einzelnen noch nicht berechnet worden, kommen aber zu den Kosten noch hinzu.

Stv. Kraft fragt, ob bei den genannten Personalkosten bereits zu erwartende tarifliche Kostensteigerungen für die Dauer von 20 Jahren kalkuliert sind?

Bürgermeister Dr. Bastian: Es wurden keine Annahmen zu möglichen Inflationsbedingen oder tariflichen Kostensteigerungen getroffen bzw. mit einberechnet.

Stv. Kraft möchte wissen, ob mögliche Preissteigerungsraten noch einbezogen werden müssen, um ein realistisches Bild über die Betriebskosten für die Dauer von 20 Jahren zu erhalten?

Bürgermeister Dr. Bastian bestätigt, dass die Angaben eine Momentaufnahme ohne Variablen darstellen, um eine möglichst unverfälschte Vergleichsbasis zu gewährleisten.

Stv. Kraft fragt, ob die Investitionskosten für die Treppen bei Nutzung als KiTa/Krippe höher sind, als bei einer anderen Nutzung?

Verwaltung: Das ist nicht der Fall. Lediglich bei einer Nutzung als U 3/Krippe sind kleinere Treppen nötig. Deshalb wurde die Krippennutzung für das Erdgeschoss geplant. Somit sind keine Treppen Anpassungen notwendig.

Stv. Kraft: Der vorhandene Außenbereich zur Nutzung einer Schule/Kita beträgt nur etwa 1.000 m² und nicht 1.696 m², wie nach der Stellungnahme der Freunde der Hans-Memling-Schule als erforderlich erachtet würde. Daher möchte er wissen, ob dies ein Ausschlusskriterium für die Nutzung als Schule oder KiTa sei?

Bürgermeister Dr. Bastian: Für KiTa/Krippe gibt es keine gesetzlichen Vorgaben bezüglich der Außenfläche. Das ist von den Gegebenheiten abhängig. In Großstädten gibt es sogar KiTa's ohne Außenbereich. Wie an anderer Stelle schon gesagt, hält die Kindertagenaufsicht den Betrieb einer KiTa/Krippe dort für machbar. Für Grundschulen gibt es keine Vorgaben.

Stv. Kraft fragt, ob ein Ausbau und eine Inbetriebnahme der Räume, der schrittweise erfolgt, immer wieder zu einer neuen Bewertung der Brandschutzaufgaben bzw. –maßnahmen führt. Herr Hirsch von der WHN Planungsgesellschaft erläutert, dass für die Genehmigungsplanung ein Brandschutzkonzept erstellt und komplett umgesetzt werden muss, bevor das Gebäude abgenommen werden und eine Inbetriebnahme erfolgen kann. Wenn danach z.B. von 10 Räumen in einem ersten Schritt zunächst 5 Räume eingerichtet und genutzt werden und zu einem späteren Zeitpunkt weitere Räume dazu kommen, ist dies möglich.

Wenn man allerdings bei einer schrittweisen Inbetriebnahme eine Nutzungsänderung vornimmt oder von der Brandschutzplanung abweicht, muss ein neues Genehmigungsverfahren eingeleitet werden.

Stv. Kraft: Die Nutzung durch Vereine bzw. die Nutzung als KiTa führen gegenüber einer Weiternutzung des Gebäudes als Schule zu einer Nutzungsänderung. Führen diese Nutzungsänderungen zu teureren Brandschutzaufgaben als die Weiternutzung als Schule? Herr Hirsch: Da gibt es keinen Unterschied. Die wesentlichen Brandschutzbestimmungen bzw. –auflagen sind die gleichen.

Stv. Steidl: Aus der Kostengegenüberstellung ergeben sich unterschiedliche Stellplatzbedarfe und Kosten dafür. Wo sollen diese Stellplätze hinkommen?

Verwaltung: In der Stellplatzsatzung sind die Kosten mit 6.250 € pro Stellplatz beziffert. Dieser Preis wird als Ablösung berechnet, wenn ein geforderter Stellplatz nicht realisiert werden kann.

Erster Stadtrat: Parken auf dem ehemaligen Schulhof ist nicht erwünscht bzw. nicht möglich, weil die Zufahrt direkt an einem Spielplatz bzw. an einem Ausgang aus dem Klosterhof liegt. Die bisher von Gottesdienstbesucherinnen und –besucher der Basilika „schleichend“ eingeführte Praxis des Parkens auf dem Schulhof soll künftig auch nach und nach wieder unterbunden werden, z. B. wird ab Juni 2019 mit der Einführung des „Hoppers“ (ASTplus) ein neues innerstädtisches Naherschließungssystem durch den ÖPNV umgesetzt, mit dem man bequem auf einen „Kirchgang mit dem eigenen Auto“ verzichten kann.

Stv. Steidl: Mieteinnahmen für die in Variante 1 und 3 vorgesehene Gastronomie – die in der Kostengegenüberstellung genannten Preise sind niedriger als die marktüblichen Vergleichspreise. Wie ist hier die Kalkulation?

Verwaltung: Die eher niedrige Kalkulation erfolgte aufgrund der Erfahrungen mit zwei städtischen Gaststätten (Frankfurter Straße und Bürgerhaus Froschhausen) und der damit verbundenen Schwierigkeiten längerfristig einen Pächter zu finden.

Stv. Steidl: In der Kostengegenüberstellung sind in Variante 2 und 3 Einsparungen von ca. 670.000 € eingepreist, weil bei diesen Varianten an anderer Stelle keine KiTa gebaut werden muss. Der hier genannte Preis für eine KiTa ist deutlich höher als für einen KiTa-Neubau an anderer Stelle (z.B. KiTa Froschhausen). Warum wird hier dieser hohe Preis angesetzt und warum wird überhaupt eine entsprechende Einsparung einberechnet?

Frau Brosi (Architekturbüro Knapp Kubitzka Architekten) erläutert dazu: Der Erwerb eines Grundstückes, sowie der Bau eines gleich großen Kindergartens würde auf der grünen Wiese 2.250.000,00 € kosten. Die Unterbringung dieses Kindergartens in der HMS ist mit Kosten in Höhe von 1.326.989,00€ plus zusätzlich 250.000,00 € für den aufwendigeren Innenausbau (Sicherheitsanforderungen etc.) kalkuliert. Somit kostet der Kindergarten in der HMS in Summe 1.576.989,00 €. Die Differenz zwischen 2.250.000,00€ (Neubau Kindergarten grüne Wiese) und 1.576.989,00€ (Kindergarten HMS) beträgt 673.011,00 €.

Stv. Dr. Debertshäuser fragt, wie die Erasmusschule bewirken will, dass Kinder aus Seligenstadt in KiTa und Schule gehen?

Herr Schmidt erläutert, dass die Erasmusschule bislang noch nicht publik gemacht hat, dass es einen möglichen Standort Seligenstadt geben könnte. Deshalb gibt es auch noch keine Warteliste dafür. Aus der Erfahrung Frankfurt und Offenbach ist ersichtlich, dass aufgrund des Konzeptes der Ganztägigkeit und Mehrsprachigkeit das Angebot bei Eltern sehr attraktiv ist und eine hohe Nachfrage besteht. Beleg dafür sind lange Wartelisten. Herr Schmidt geht davon aus, dass das auch in Seligenstadt so sein wird. Der Träger entscheidet, welche Kinder aufgenommen werden. Die Erasmusschule ist bereit, mit der Stadt Seligenstadt eine Vereinbarung zu treffen, dass vorrangig Seligenstädter Kinder aufgenommen werden.

Stv. Dr. Debertshäuser: Nach dem Konzept der Erasmus gGmbH müssen Eltern für Schule, KiTa und Krippe Elternbeiträge entrichten. In Seligenstadt sind KiTa-Plätze für die Eltern kostenfrei. Wie soll das im Konzept Variante 2 umgesetzt werden?

Bürgermeister Dr. Bastian: Erasmus gGmbH wird dieselben Auflagen bekommen, wie alle anderen freien Träger für KiTas auch und muss sich an die städtische Gebührensatzung halten.

Stve. Biemüller fragt, ob bei Konzeptvariante 3 für die geplante KiTa eine Küche mit eingeplant und kostenmäßig einkalkuliert ist?

Verwaltung: In der Kostenaufstellung sind Kosten für die Küche bei den kalkulierten Mehrkosten für die Ausstattung KiTa enthalten.

Stve. Biemüller fragt zu Variante 1, ob außer den genannten Mieteinnahmen auch noch weitere Mieteinnahmen generiert werden können?

Frau Teubner: Kalkuliert sind Mieteinnahmen durch Hauptnutzer VHS und Musikschule. Die bisherigen Raumkosten für die VHS könnten entfallen und umgelenkt werden in die Nutzung der HMS. Hinzu kommen dann noch Nutzungseinnahmen durch die Pfarrgemeinde, sowie durch temporäre Nutzungen durch Vereine etc.

Stv. Biemüller fragt die Erasmus gGmbH, wie lange das Genehmigungsverfahren für eine Schule dauern würde und wann damit begonnen werden könnte? Und wie der Sportunterricht angeboten werden soll, da das Gebäude keine Turnhalle hat?

Herr Schmidt: Fehlende Turnhalle ist kein Hinderungsgrund. In der Grundschule geht es um Bewegungsförderung bzw. -angebote, die in einem größeren Bewegungsraum möglich sind. Eine klassische Turnhalle ist für den Sportunterricht nicht zwingend nötig. Dennoch wird sich die Erasmusschule bemühen, einen entsprechenden Kooperationspartner zur Nutzung einer Turnhalle zu finden.

Zum Genehmigungsverfahren: Voraussetzung ist ein gemeinnütziger Träger. Sobald die Bauplanung vorliegt, kann man in das Genehmigungsverfahren starten. Die Prüfung der räumlichen Eignung geschieht auf der Basis der Planung. Die KiTa braucht eine Betriebserlaubnis des Hessischen Sozialministeriums. Dafür ist der Nachweis von Fachkräften, einer Leitung und eines Konzeptes notwendig. Das Konzept liegt bereits vor. Bei der Schule erfolgt die Genehmigung durch das staatliche Schulamt. Der Antrag muss auch vom Hessischen Kultusministerium begutachtet werden. Auch hier ist der Nachweis eines Konzeptes notwendig. Die Genehmigung dauert in der Regel je nach Schulamt ein halbes Jahr.

Man kann sehr frühzeitig mit dem Genehmigungsverfahren beginnen, so dass man dann spätestens zur Fertigstellung des Baues mit der Genehmigung rechnen kann.

Stv. Biemüller fragt zur Variante 2: Bei den Varianten 1 und 3 müssen Stellplätze nachgewiesen bzw. abgelöst werden, bei der Variante 2 nicht. Wo ist angedacht, dass Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Erasmusschule parken werden?

Verwaltung allgemein zu Stellplätzen in Altstadt: In der Altstadt haben viele Gebäude keine Stellplätze. Es ist gängige Praxis, dass bei Umbaumaßnahmen im Bestand keine Stellplätze neu geschaffen werden müssen, sondern es wird unterstellt, dass die Stellplätze „virtuell“ vorhanden sind. Das gilt auch für das Gebäude HMS, wenn es weiter als Schule genutzt wird. Deshalb müssen bei der Variante 2 keine Stellplätze nachgewiesen werden.

Herr Schmidt: Bei den bestehenden Erasmusstandorten haben Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein Jobticket für das ganze RMV-Gebiet. Das wäre auch für Seligenstadt denkbar. Weiterhin können Parkplätze am Parkdeck angemietet werden. Wäre auch denkbar, dass man für in der Nähe wohnende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter E-Bikes oder E-Roller zur Verfügung stellt.

Erster Stadtrat Gerheim verweist in diesem Zusammenhang noch einmal auf den „Hopper“ (ÖPNV).

Stv. Bengs fragt Herrn Schmidt (Konzeptgeber Variante 2), ob von Seiten der Erasmus gGmbH die Bereitschaft da wäre, in den Abendstunden bzw. am Wochenende Vereinen etc. die Räumlichkeiten für kulturelle Veranstaltungen und Bildungsangebote zur Verfügung zu stellen?

Herr Schmidt: Die Erasmusschule ist gerne bereit, die Räume abends und an Wochenenden für geeignete Zwecke und Nutzungen zu öffnen und dies auch vertraglich abzusichern.

Stv. Klein hält Erasmusschule an der jetzt geplanten Stelle nicht für geeignet und fragt, ob vielleicht an einer anderen Stelle z.B. in Verbindung mit einer neuen Sporthalle eine Realisierung möglich wäre?

Bürgermeister Dr. Bastian erläutert, dass eine Erasmusschule nur wie in der Konzeptvariante dargestellt in einem Bestandsgebäude möglich wäre. Einen Schulneubau würde die Stadt nicht realisieren können, zumal der Kreis Schulträger und damit für Schulbauten zuständig ist.

Stv. Dietrich fragt, welche Funktion die in der Variante 1 benannte Fachkraft übernehmen soll? Könnte diese Funktion auch von Seiten des Vereines übernommen werden und dadurch zu einer Reduzierung der veranschlagten Kosten führen? Wie hoch könnte eine durch den Verein zu erbringende Erbpacht sein?

Verwaltung: Bei Vorgesprächen mit dem Konzeptgeber wurde eine Fachkraft angeregt, die Veranstaltungen akquirieren, organisieren und managen soll.

Frau Teubner: Die Hauptnutzer VHS und Musikschule sind bereit, Verwaltungsaufgaben zu übernehmen. Bei Zustandekommen eines Erbpachtvertrages würde eine gemeinnützige GmbH die Kosten für Betrieb, Einrichtung der Räume, Verwaltung oder Hausmeister übernehmen. Als Erbpachtzins stellt sich der Verein einen symbolischen Betrag von 1 € pro Jahr vor.

Stv. Dr. Debertshäuser fragt nach der Verkehrssituation. Im Gutachten ist bei Variante 2 und 3 benannt, dass mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Bring- und Holverkehr zu rechnen sein wird. Gibt es Überlegungen, wie man das händeln soll?

Herr Schmidt (Variante 2): Bring- und Holverkehr ist ein gesellschaftliches Problem und kaum vermeidbar. Der Träger ist bereit, das zum Thema zu machen und sich darum zu bemühen, Lösungen zu finden. Das könnten z.B. gemeinsame Bring- und Abholdienste sein, um das Aufkommen zu verringern.

Herr Stoll: Das Konzept (Variante 3) zielt darauf hin, mehr Menschen in die Altstadt zu locken. Das bedeutet, dass eine Verkehrszunahme gewollt ist. Gleichzeitig muss ein Verkehrskonzept etabliert werden, damit Autoverkehr mittelfristig verringert wird.

Erster Stadtrat Gerheim weist darauf hin, dass nicht nur die Varianten 2 und 3, sondern auch die Variante 1 zu mehr Verkehr in dem Bereich führen wird.

Stve. Schäfer fragt zu Variante 1, wie der Verein die schrittweise Einrichtung der Räume realisieren und finanzieren will?

Frau Teubner: Das Konzept sieht vor, dass sukzessive Räumlichkeiten hergerichtet und genutzt werden können. D.h.: die fertigen Räumlichkeiten werden genutzt. Durch die Nutzung der Räume können Einnahmen generiert werden. Die Einnahmen werden verwendet, um weitere Räume herzurichten. Weiterhin hat der Verein die Möglichkeit, Spendenmittel einzuwerben und auch Fördermittel zu akquirieren.

Stve. Schäfer ist skeptisch, dass ein Verein die Selbstverwaltung und Betreuung eines solchen Hauses gewährleisten kann und fragt nach, wie sich die Freunde der Hans-Memling-Schule das vorstellen?

Frau Teubner: Mit den Hauptnutzern wird eine Nutzungsordnung entwickelt, in der Entgelte, Verpflichtungen und Verantwortlichkeiten klar geregelt sind. Ebenso müssen diese Verantwortlichkeiten auch mit der Stadt klar vertraglich geregelt werden.

Stve. Schäfer bezieht sich auf die Aussage, dass bei Variante 1 mit Mieteinnahmen durch die Basilika-Pfarrei gerechnet wird. In einem Bericht aus dem Jahre 2011 geht hervor, dass die Basilika-Pfarrei über ausreichende Räume verfügen würde. Zudem wurde das St. Josefshaus erst kürzlich renoviert. Deshalb die Frage, ob denn die Pfarrei tatsächlich Bedarf an zusätzlichen Räumen hat?

Frau Teubner: Die Pfarrei hat gegenüber den Freunden der Hans-Memling-Schule einen Raumbedarf von 120 m² formuliert, u.a. für die Vorbereitung von Kindergottesdiensten und Kinderbetreuung während der Gottesdienste.

Stv. Wenzel: Wenn das Haus in Erbpacht überlassen wird, welche Garantie hat die Stadt, dass bei einem Wechsel von handelnden Personen im Verein, weiterhin die Nutzung im Sinne der Stadt erfolgt?

Herr Teubner: Im Erbpacht-Vertrag kann geregelt werden, dass, wenn das Konzept nach einer festgelegten Frist nicht erfolgreich ist, das Gebäude an die Stadt zurückfällt.

Stve. Biemüller fragt mit Bezug auf Variante 1, ob das Thema Erbpacht für die Stadt überhaupt denkbar ist?

Bürgermeister Dr. Bastian erläutert, dass das Thema Erbpacht für ihn heute Abend neu ist und er noch nicht die einzelnen Details kennt. Deshalb kann er heute keine Aussage dazu treffen.

**Ausschussvorsitzender
Bau und Stadtentwicklung**

**Ausschussvorsitzender
Bildung, Soziales und Kultur**

Schriftführer