

Drucksache

Einräumung eines Erbbaurechts für die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH zur Bebauung des Grundstücks Grabenstraße 14 in Schorndorf und Übernahme einer modifizierten Ausfallbürgschaft für das Bauvorhaben			
verantwortlich: Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH Amt für Beteiligungen und Immobilien Amt für Finanzen			Drucksache 2021/204
			26.11.2021
Beratung:	Ö	06.12.2021	Verwaltungs-, Schul- und Kulturausschuss
Beschlussfassung:	Ö	13.12.2021	Kreistag

Beschlussvorschlag:

1. Die Kreisverwaltung wird ermächtigt, für das Flurstück Nr. 205 Grabenstraße 14 in Schorndorf einen Erbbaurechtsvertrag über 50 Jahre mit der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH abzuschließen. Der jährliche Erbbauzins beträgt 1 Prozent p.a. aus dem Grundstückswert von 343.200 Euro während der Nutzung als Schülerwohnheim für das Berufsschulzentrum Schorndorf.
2. Der Rems-Murr-Kreis übernimmt eine modifizierte Ausfallbürgschaft zu Gunsten der Kreisbaugesellschaft in Höhe von 2,35 Mio. Euro zur Finanzierung des Bauvorhabens Schülerwohnen mit Fahrradparkhaus in Schorndorf. Die Avalprovision beträgt jährlich nachschüssig 0,3 % auf das jeweils zum Ende des Kalenderjahres noch verbürgte Kreditvolumen.

1. Zusammenfassung

Angesichts weiterhin hoher Schülerzahlen ist das Bereitstellen von Wohnheimplätzen für Schülerinnen und Schüler, die aus ganz Baden-Württemberg zum Präsenzunterricht an das Berufliche Schulzentrum nach Schorndorf kommen, zunehmend eine Herausforderung für die Schulleitung und die Kreisverwaltung.

Um den Unterbringungsbedarf der Schülerschaft abdecken zu können, hat die Kreisbaugesellschaft gemeinsam mit der Kreisverwaltung einen Vorschlag für ein Schülerwohnheim in Schorndorf auf dem aktuell unbebauten kreiseigenen Grundstück in der Grabenstraße 14 erarbeitet. Das Grundstück zeichnet sich durch seine zentrale Lage direkt am Beruflichen Schulzentrum und seiner fußläufigen Entfernung zur Innenstadt und zum Bahnhof für ein Schüler-

wohnheim aus. Ergänzend wurde der Plan entwickelt, als Beitrag zu verzahnter Mobilität und zum Klima- und Umweltschutz, im Erdgeschoss des Gebäudes ein Fahrradparkhaus einzurichten.

Der Kreisbaugesellschaft soll nun ein entsprechendes Erbbaurecht an dem zu bebauenden Grundstück eingeräumt werden. Zusätzlich benötigt die Kreisbaugesellschaft zur Besicherung der notwendigen Fremdmittel eine modifizierte Ausfallbürgschaft des Rems-Murr-Kreises.

2. Sachverhalt

Die Idee für das Schülerwohnheim mit Fahrradparkhaus wurde bereits im Rahmen der Klausurtagung des Kreistages im März 2020 vorgestellt. Am 30. November 2020 hat der Umwelt- und Verkehrsausschuss die Kreisverwaltung beauftragt, die Planungen zur baulichen Ausführung gemeinsam mit der Kreisbaugesellschaft weiter auszuarbeiten (vgl. Drucksache 2020/197). Auch mit der Stadt Schorndorf wurden die Überlegungen abgestimmt. Bei der Entwicklung des Projektes besteht ein enger und konstruktiver Austausch zwischen den Projektpartnern.

Der Aufsichtsrat der Kreisbaugesellschaft hat am 24. November 2021 einen entsprechenden Baubeschluss für das Bauvorhaben gefasst und die Geschäftsführung beauftragt, den notwendigen Erbbaurechtsvertrag abzuschließen.

Im Nachfolgenden werden die wichtigsten Eckpunkte zum Bauvorhaben erläutert:

Schülerwohnheim

Die Auszubildenden im Beruf Baugeräteführer und Straßenbauer werden an der Grafenbergschule Schorndorf in Landes- bzw. Bezirksfachklassen beschult, somit kommen die Auszubildenden in diesen Bildungsgängen aus ganz Baden-Württemberg zum Unterricht. Als Schulträger liegt es in der Verantwortung des Rems-Murr-Kreises geeignete Unterbringungsmöglichkeiten für diese Auszubildenden zur Verfügung zu stellen. Derzeit werden die Schülerinnen und Schüler im gesamten Stadtgebiet Schorndorf und der Umgebung untergebracht. Mit Umsetzung der baulichen Maßnahme kann der Bedarf an Schülerwohnplätzen künftig vollständig auf dem Campus des Berufsschulzentrums abgebildet werden.

In dem Gebäude sollen 19 Wohneinheiten (jeweils mit Nassbereich und Küche) entstehen, die Platz bei Doppelbelegung für rund 38 Personen bieten. Aufgrund der erwarteten Schülerentwicklung ist mit einer konstant hohen Auslastung der Zimmer bzw. Wohneinheiten während der Schulzeiten zu rechnen. Der Bereich des Schülerwohnens soll durch den Rems-Murr-Kreis für einen qm-Preis in Höhe von 15 Euro angemietet werden. Dies ergibt einen monatlichen Mietpreis von ca. 400 Euro pro Wohneinheit. Die Auszubildenden erhalten nach der „Verwaltungsvorschrift Blockunterricht“ einen Mietzuschuss des Landes, einen weiteren evtl. Abmangel übernehmen erfahrungsgemäß die Ausbildungsbetriebe.

Bei Leerständen können die Wohneinheiten übergangsweise auch Mitarbeitenden der Kreisverwaltung sowie der Rems-Murr-Kliniken überlassen werden.

Fahrradparkhaus

Mit der Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur für Fahrräder und Pedelecs in unmittelbarer Umgebung zum Bahnhof und dem Beruflichen Schulzentrum kann die Attraktivität mit dem Fahrrad zur Schule bzw. zur Arbeit zu kommen erheblich gesteigert, sowie Anreize zur Nutzung des ÖPNV geschaffen werden. Somit unterstützt diese Baumaßnahme auch die Ziele des Landkreises zur CO₂-Reduzierung und Förderung alternativer Mobilitätsformen.

Aufgrund der zentralen Lage kann mit einer hohen Auslastung des Fahrradparkhauses mit rd. 160 Fahrradabstellplätzen (davon 80 barrierefrei) gerechnet werden. Ausgestattet wird das moderne Fahrradparkhaus mit Doppelstockparkern sowie abschließbaren Doppelstockboxen mit Lademöglichkeiten für E-Bikes und abschließbaren Spinden für Helme und sonstige Gegenstände. Ergänzt wird das Konzept mit einer Mini-Werkstatt. Der Zugang zum Parkhaus soll über ein Chip- oder Kartensystem erfolgen, so dass die Stellplätze einem breiten Publikum zugänglich gemacht werden können.

Für den Anteil des Fahrradparkhauses bestehen Fördermöglichkeiten in Höhe von bis zu 70 % der Investitionssumme, die von der Kreisbaugesellschaft Waiblingen beantragt werden.

Das Fahrradparkhaus soll an die Stadtwerke Schorndorf verpachtet und durch diese betrieben werden.

3. Finanzielle und personelle Auswirkungen sowie Folgekosten

Der Rems-Murr-Kreis wird gebeten, der Kreisbaugesellschaft das Grundstück über 50 Jahre im Erbbaurecht zu überlassen. Dafür erhält der Rems-Murr-Kreis im Gegenzug einen jährlichen Erbbauzins in Höhe von 1 %. Dies entspricht einem jährlichen Erbbauzins in Höhe von 3.500 Euro (gerundet). Bei der Ermittlung des Erbbauzinses wurde die Aufgabenerfüllung für den Landkreis mit dem Schülerwohnen berücksichtigt.

Die Gesamtinvestition in Höhe von 3,7 Millionen Euro für das Bauvorhaben wird durch die Kreisbaugesellschaft Waiblingen getätigt. Durch die Übernahme einer modifizierten Ausfallbürgschaft ermöglicht der Rems-Murr-Kreis die Umsetzung des Bauvorhabens. Die Bürgschaftssumme in Höhe von 2,35 Mio. Euro (max. 80 % der zu besichernden Fremdmittel) ist entsprechend der Darlehenslaufzeit von 30 Jahren abschmelzend, wird also um die jährliche Tilgungsleistung anteilig verringert. Der Rems-Murr-Kreis erhält für die Bürgschaftsübernahme eine jährlich nachschüssige Avalprovision in Höhe von 0,3 % der jeweils zum Jahresende verbürgten Darlehensvaluta von der Kreisbaugesellschaft.

Die Bürgschaftsübernahme ist beihilferechtlich zu prüfen und dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorzulegen.