

# Beschlussvorlage

**Nr. GR/156/2014**

Aktenzeichen	623.621	Datum: 11.11.2014
Federführendes Amt	Amt für Gebäudemanagement	
Amtsleiter/in	Tobias Schutz	Tel.: 07261 404-370

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Gemeinderat	Entscheidung	25.11.2014	öffentlich

## Beratungsgegenstand:

### **Vorstellung der Konzeption zum Betreuten Wohnen in Rohrbach auf dem "Krone-Areal" (Flst.Nrn. 4574, 4575, 4577, 4578) sowie Beschlussfassung über eine Bürgerumfrage zur Ansiedlung Betreutes Wohnen in Rohrbach und den Umzug der Verwaltungsstelle**

## Vorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der geplanten Konzeption der Firma FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH, Dossenheim (FWD) auf dem „Krone-Areal“ in Rohrbach.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung eine stadtweite Bevölkerungsbefragung zum Thema „Betreutes Wohnen“ in Kooperation mit der Firma FWD durchzuführen und die Ergebnisse zu präsentieren.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Firma FWD eine konkrete Planung für eine Verwaltungsstelle nebst Bürgersaal im Erdgeschoss des Neubaus auf dem „Krone-Areal“ zu entwickeln und zur Beschlussfassung vorzubereiten.
4. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung konkrete Verwertungsmöglichkeiten des Objektes Heilbronner Straße 51, derzeit Verwaltungsstelle Rohrbach, zu prüfen.

---

## **Sachverhalt:**

### **1. Ausgangspunkt und Konzeption**

Die Stadt Sinsheim hat über einen Zeitraum von mehreren Jahren hinweg die im Ortsmittelpunkt von Rohrbach gelegenen Grundstücke mit den Flurstücks-Nr. 4574, 4575, 4577 und 4578 erworben. Die Flurstücke waren sämtlich mit baufälligen

Wohnhäusern sowie einer aufgegebenen Gaststätte („Krone“) bebaut. Hieraus entwickelte sich inoffiziell der Name „Krone-Areal“. Die Gebäude wurden 2013 abgerissen.

Der Bereich Heilbronner Straße (der größere Grundstücksteil) stellt sich topografisch als ebenes Gelände dar. Der hintere Grundstücksteil, an der Mößnerstraße gelegen, steigt steil an. Über das Grundstück sind Nachbargebäude erschlossen. Ein öffentlicher Weg führt darüber.

Die städtebaulich bedeutsame Lage an der Ortsdurchfahrt und die nicht unbedeutende Gesamtfläche von rd. 2.000 m<sup>2</sup> sind der Anlass, das Areal künftig einer besonderen Nutzung zuführen zu wollen. Es erfolgte daher eine Ausschreibung mit dem Ziel, Investoren für das Areal zu gewinnen und die Möglichkeiten einer städtebaulichen Entwicklung auszuloten.

Am Wettbewerb beteiligten sich zwei Investoren. Nach zwei Vorstellungsrunden im Ortschaftsrat Rohrbach erhielt abschließend das Konzept der Firma FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH aus Dossenheim (FWD) den Zuschlag. Maßgeblich waren, sowohl der gebotene Grundstückspreis, als auch das vorgestellte Konzept.

Die Konzeption sieht vor, das Grundstück mit einer Betreuten Seniorenwohnanlage zu bebauen. Aufgrund der Lage im Ortskern sowie der günstigen topografischen Verhältnisse ist eine seniorengerechte Wohnanlage an dieser Stelle zu begrüßen. In einer älterwerdenden Gesellschaft bietet sich so die Möglichkeit, Seniorinnen und Senioren so lange wie möglich am öffentlichen Leben in der Ortsmitte teilhaben lassen.

Die Firma FWD hat entsprechende Referenzobjekte in Baden-Württemberg in sehr großer Anzahl erfolgreich realisiert. Dies wird von allen betroffenen Kommunen bestätigt.

Die Firma FWD wird in der Sitzung, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Alex Zimmermann, die geplante Konzeption vorstellen.

## **2. Bedarfsanalyse Betreutes Wohnen im Stadtgebiet**

Die Nachfrage nach vergleichbaren Betreuten Seniorenwohnanlagen kommt inzwischen aus nahezu allen Ortsteilen der Großen Kreisstadt Sinsheim. Während in den vergangenen Jahren diese Einrichtungen überwiegend in der Kernstadt entstanden sind, hat sich zwischenzeitlich die Marktlage dahingehend entwickelt, dass sich eine wachsende Zahl von älterwerdenden Bürgern eine solche Wohnanlage im eigenen Ort wünscht.

Zuletzt konnte eine solche Anlage erfolgreich im Ortsteil Hoffenheim realisiert werden.

Vor diesem Hintergrund hält es die Verwaltung für sinnvoll, den Gesamtbedarf und die stadtweite Nachfrage in Form einer **Bürgerbefragung** zu ermitteln. Auf dieser Grundlage könnten weitergehende Projektentscheidungen in anderen Ortsteilen getroffen werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, in Zusammenarbeit mit der Firma FWD, welche umfangreiche Erfahrungen auf diesem Gebiet besitzen, eine stadtweite Bevölkerungsbefragung durchzuführen.

Hierzu sollen die in Sinsheim gemeldeten Einwohner ab 58 Jahren angeschrieben werden. In einem Informationsteil werden Unterlagen zum Thema „Betreutes Wohnen“ und „Tagespflege“ zur Verfügung gestellt. In einem weiteren Teil besteht die Möglichkeit - aber nicht die Verpflichtung - Angaben zum persönlichen Interesse an solchen Angeboten (Miete oder Kauf) zu machen.

Es ist geplant, die Ergebnisse im Rahmen einer öffentlichen Gemeinderatssitzung vorzustellen und entsprechende Handlungsempfehlungen daraus abzuleiten.

**Die Verwaltung schlägt daher vor, eine entsprechende Befragung durchzuführen.**

### **3. Umzug der Verwaltungsstelle Rohrbach**

Die Verwaltungsstelle Rohrbach ist im städtischen Gebäude in der Heilbronner Straße 51 untergebracht. Es handelt sich um das denkmalgeschützte ehemalige Rathaus der Gemeinde Rohrbach. Ursprünglich erbaut von den Herren von Venningen als Rentamt, beherbergte es auch die katholische Schule und wurde seit 1845 auch als Rathaus genutzt.

Zuletzt wurde das Objekt 1975 saniert, jedoch entspricht das Gebäude nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine Verwaltungsstelle. So liegt das Erdgeschoss mit den Verwaltungsräumen im Hochparterre, was barrierefrei nicht erreichbar ist. Der im 1. OG befindliche Bürgersaal ist für Behinderte sowie ältere, gehbehinderte Bürger ohne fremde Hilfe nahezu nicht erreichbar. Ein Umbau zum barrierefreien Gebäude wäre theoretisch möglich, jedoch sehr kostenintensiv. Vergleichbares wurde in der Verwaltungsstelle Hoffenheim realisiert.

Durch den Brand des Kindergartens konnte im Ortsteil Reichen eine neue Lösung für die Verwaltungsstelle gefunden werden, sodass diese künftig barrierefrei erreichbar ist. Davon angeregt entstanden auch im Ortsteil Rohrbach diesbezügliche Überlegungen. Geradezu naheliegend war daher der Wunsch des Ortschaftsrates, in einer künftigen Bebauung im „Krone-Areal“ eine barrierefreie Verwaltungsstelle einzurichten. Da dies in einem Zeitungsbericht vom 17.11.2013 der Rhein-Neckar-Zeitung zu lesen war, wurde das Thema auch von den Investoren im Rahmen des Wettbewerbes aufgegriffen.

So wurde auch von der Firma FWD ein Vorschlag eingereicht, der in der Erdgeschosssebene eine barrierefrei erreichbare Verwaltungsstelle vorsieht.

Aus Sicht der Verwaltung stellt dies eine optimale Möglichkeit dar, das Problem der Barrierefreiheit zu lösen sowie künftige Gebäudeunterhaltungskosten am alten Rathaus zu vermeiden. Weiterer Synergieeffekt könnte sein, dass der ebenfalls barrierefrei herzustellende Bürgersaal auch von den Bewohnern des Betreuten Wohnens als Begegnungsstätte genutzt werden könnte.

Für die weiteren Planungen auf dem „Krone-Areal“ ist es daher erforderlich, eine grundsätzliche Entscheidung herbeizuführen. Hierauf aufbauend wird die Verwaltung

in Verhandlungen mit dem Investor, hinsichtlich Gestaltung sowie Kaufpreis entsprechender Räumlichkeiten, treten.

Im Gegenzug kann nach Verwertungsmöglichkeiten für das bestehende Rathaus gesucht werden. Aus Sicht der Verwaltung ist dieses für Investoren durchaus interessant, da infolge des Denkmalschutzes durch einen privaten Investor erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten geltend gemacht werden können.

**Die Verwaltung bittet daher um einen grundsätzlichen Beschluss, eine entsprechende Projektierung voranzutreiben.**

In jedem Fall muss zu gegebener Zeit eine Beschlussfassung zur konkreten Planung sowie zum Erwerb von Miteigentumsanteilen erfolgen. Hierfür wäre das erste Quartal 2015 vorgesehen.

Der Ortschaftsrat Rohrbach unterstützt entsprechend Überlegungen positiv. Planungsskizzen werden im Zuge der Sitzung vorgestellt.

---

Jörg Albrecht  
Oberbürgermeister

---

Tobias Schutz  
Amtsleiter/in