Gemeinde Kolbingen
Landkreis Tuttlingen

Ö 03/2025

Deckblatt Protokoll

Öffentliche Sitzung am 17.03.2025

Anwesend:	10 stimmberechtigte Mitglieder
	Beschlussfähigkeit jeweils vorhanden
Entschuldigt:	Frau Straub
Unentschuldigt:	-
Außerdem Anwesend:	28 Bürgerinnen und Bürger; Herr Fluck; Herr Krämer
Schriftführer:	Tina Nagel

Beginn: 18:30 – 20:10 Uhr

Tagesordnung

1. Pflege und Gesundheitszentrum – Aktueller Stand und weiteres Vorgehen
2. Schullastenausgleich Landkreis Tuttlingen – Beschluss Freiwilligkeitsphase

Gemeinde Kolbingen
Landkreis Tuttlingen

Ö 03/2025 – TOP 01

Erläuterungen/Protokoll zu den Tagesordnungspunkten der Gemeinderatssitzung

Anlagen:

- Plandarstellung

Öffentliche Sitzung am 17.03.2025

Öffentlich/TOP 01

Pflege und Gesundheitszentrum – Aktueller Stand und weiteres Vorgehen

I. Erläuterungen/Sachvortrag

Sachverhalt

Das geplante Pflege- und Gesundheitszentrum Kolbingen ist eines der wichtigsten Infrastrukturprojekte der Gemeinde im Bereich Pflege, Gesundheit und Betreuung. In der heutigen Sitzung wird die Verwaltung gemeinsam mit Architekt Krämer sowie Bauträger Fluck den aktuellen Stand und das weitere Vorgehen vorstellen.

Ein zentrales Anliegen der Verwaltung ist es, den bisherigen Weg bis zur heutigen Sitzung ausführlich darzustellen. Dadurch wird sichergestellt, dass alle Gemeinderäte sowie die anwesenden Bürgerinnen und Bürger auf einem einheitlichen und aktuellen Informationsstand sind. Niemand soll das Gefühl haben, nicht umfassend genug informiert zu sein.

Die Verwaltung wird zunächst auf die Historie des Projekts eingehen, um die bisherigen Planungs- und Entscheidungsprozesse noch einmal transparent darzulegen. Anschließend erfolgt eine detaillierte Vorstellung der aktuellen Planung und Realisierung des Projekts durch das Architekturbüro. Im weiteren Verlauf werden die Eigentümerstruktur, die Mietpreisberechnung, potenzielle Investoren sowie die finanzielle Beteiligung der Gemeinde Kolbingen erläutert.

Zum Abschluss der Sitzung wird der Gemeinderat über die notwendigen weiteren Schritte und Beschlüsse beraten und entscheiden.

Ablauf der Sitzung

Die Sitzung findet öffentlich in der Aula der Wachtfelsschule statt. Bürgerinnen und Bürger sind herzlich eingeladen, die Vorstellung des Projekts zu verfolgen. Die Diskussion und Beschlussfassung erfolgt jedoch ausschließlich im Gemeinderat.

Der Ablauf der Präsentation gliedert sich wie folgt:

- Einleitung und Historie des Projekts – Bürgermeister Abert
  - Darstellung des bisherigen Planungs- und Entscheidungsprozesses
  - Überblick über bisherige Beschlüsse und Gespräche mit Investoren

- Projektvorstellung (aktuelle Planung und Realisierung) – Architekt Krämer

- Konzeptvorstellung
  - Eigentümerstruktur – Bürgermeister Abert
  - Mietpreisberechnung – Architekt Krämer & Bauträger Fluck
  - Potenzielle Investoren – Bauträger Fluck
  - Finanzielle Beteiligung der Gemeinde Kolbingen – Bürgermeister Abert & Bauträger Fluck
- Beschlussfassung zu den nächsten Schritten
  - Mietverträge
  - Bauantragsstellung
- Beratung und offene Fragen innerhalb des Gemeinderats

Ziel der Sitzung

Mit dieser Sitzung soll der Gemeinderat eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die nächsten Schritte des Projekts erhalten. Die Verwaltung legt großen Wert darauf, dass die bisherigen Entwicklungen noch einmal ausführlich dargelegt werden, um eine maximale Transparenz für alle Gemeinderäte und Zuhörer sicherzustellen.

Die abschließende Beratung ermöglicht es den Gemeinderäten, offene Fragen zu klären, bevor die notwendigen Beschlüsse gefasst werden.

II. Beschlussvorschlag

1. Die Verwaltung wird beauftragt anhand der vorgestellten Planung einen Bauantrag vorzubereiten

2. Die Verwaltung wird beauftragt Mietverträge vorzubereiten (MVZ, Pflegedienstleiter, Mustervertrag seniorengerechte Wohnungen)

3. Die Verwaltung wird beauftragt die Finanzierung des Projekts final zu klären

III. Beratung

Das Thema wurde intensiv diskutiert. Auf folgende Fragen wurde eingegangen:

* Mietpreis pro qm bei Fremdfinanzierung und Eigenfinanzierung?
* Wer darf Wohnungen mieten?
* Wer legt Mietpreis fest und in welcher Höhe?
* Muss der Pflegedienst vorher den Vertrag unterschreiben?
* Wenn Selbstfinanzierung, wer würde das Finanzieren und zu welchen Konditionen?
* Wieso betreibt ein Investor das Projekt selber nicht ?
* Evtl. könnte Gemeinde einen Investor suchen der das ganze baut und Gemeinde kauf es nach Fertigstellung zurück

* Ist mit dem Mietpreis alles abgegolten oder kommt noch Umlage für den Pflegedienst und die Gemeinschaftsräume dazu ?
* Braucht das Gebäude auch einen Hausmeister? Hausverwaltung oder Gemeinde?

Zur Abstimmung Punkt 3 wurde angemerkt, dass die Kosten nochmals im Vorfeld nichtöffentlich vorgestellt werden sollen. Außerdem soll zu dieser Sitzung geklärt werden ob die Vergabe Europaweit ausgeschrieben werden muss.

IV. Beschluss

1. Mit 9x Ja-Stimmen einstimmig beschlossen
2. Mit 9x Ja-Stimmen einstimmig beschlossen
3. Mit 9x Ja-Stimmen einstimmig beschlossen

THOMAS KRÄMER
ARCHITEKTEN

Pflege- und Gesundheitszentrum Kolbingen





unser Büro in Bodman





„Torhaus“
eines der ältesten Gebäude von Bodman (Mitte 13. Jahrh.)

THOMAS KRÄMER
ARCHITEKTEN

Seniorenwohngemeinschaft in Moos (Radolfzell) - 2019





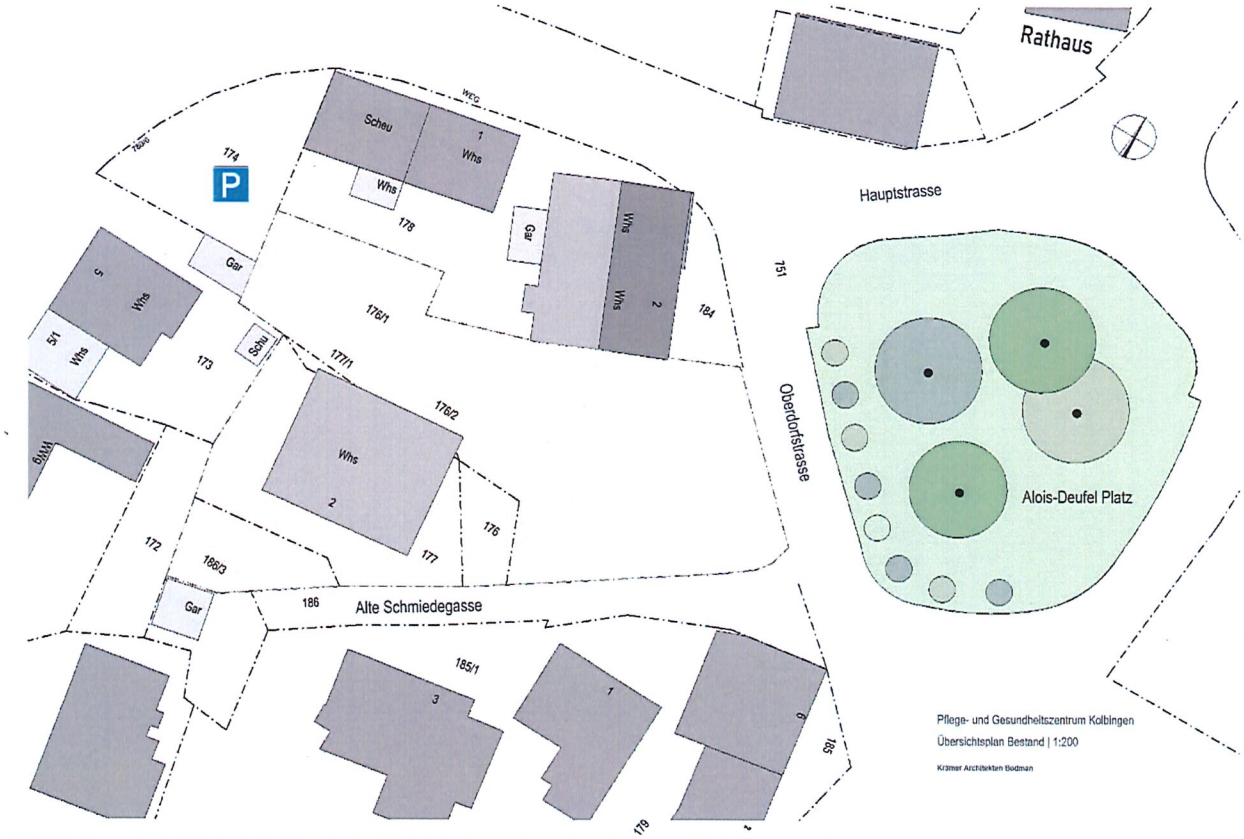
Ambulante Pflegegruppe mit 12 Plätzen

14 barrierefreie Wohnungen von 70 bis 148 m²

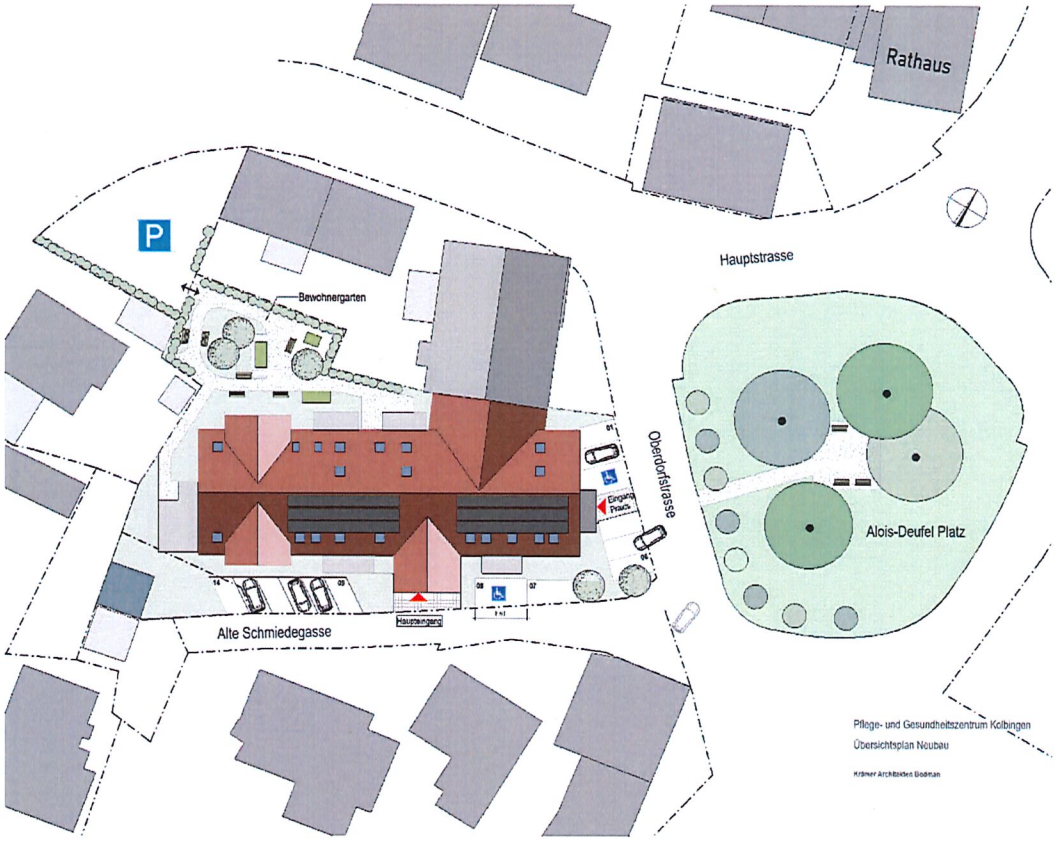




aktuelle Situation



aktuelle Entwurfsplanung



Visulisierung



Blick vom Alois-Deufel Platz (von Nordosten)

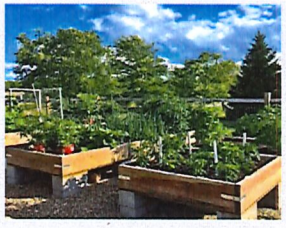
Visulisierung



Blick in die alte Schmiedegasse
(von Osten)



Blick in den Bewohnergarten
(von Westen)





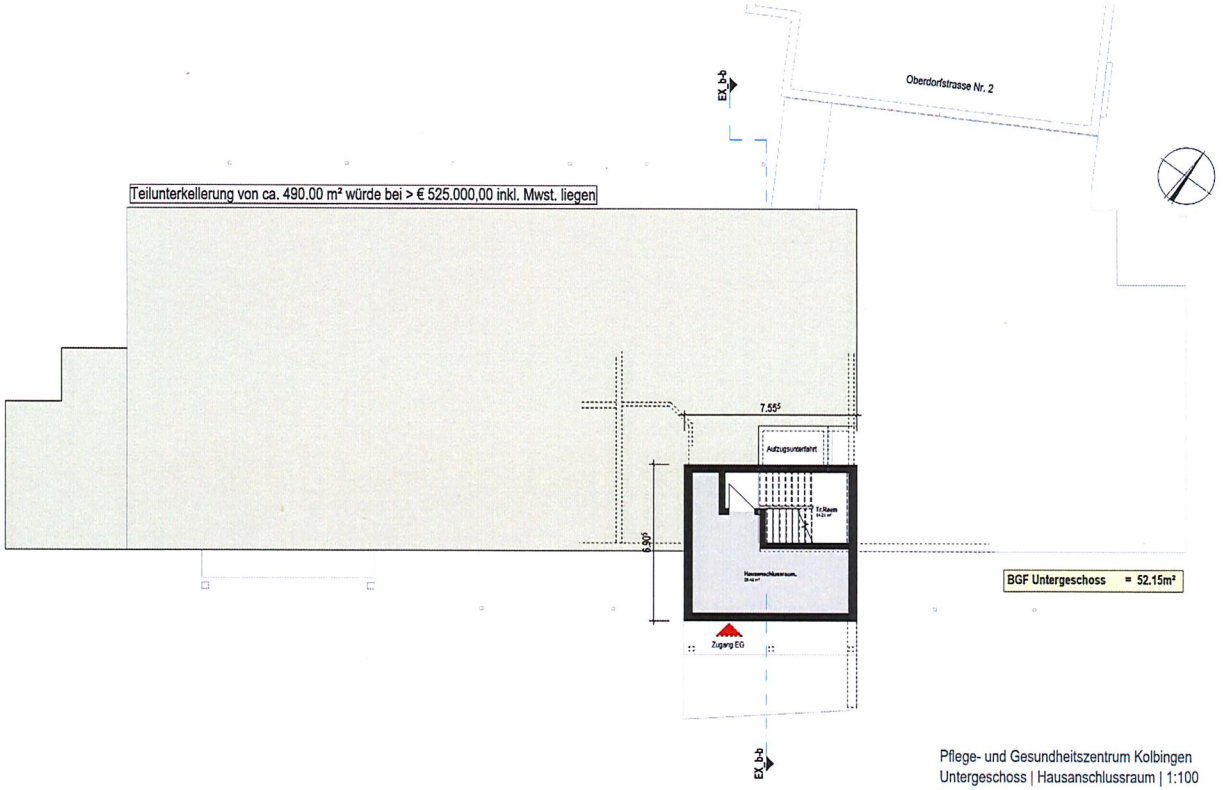
Zusammensetzung der Flächen

Gesamtflächen im Gebäude		**2.149,00 m²**
davon Ertragsflächen		
Erdgeschoss	Arztpraxis	232,80 m²
Erdgeschoss	Pflegeappartements	270,00 m²
Erdgeschoss	Gemeinschaftsbereich Pflege	82,00 m²
1. OG und DG	11 Wohnungen	848,35 m²
	Gemeinschaftsräume Wohnungen	63,50 m²
Summe		**1.433,15 m²**

Wohnungsgemenge		
Pflegeappartements Erdgeschoss		
8 Appartements	je ca. 33 m²	270,00 m²
Obergeschoss - 8 Wohnungen		
4 x 2 Zi. Wohnungen	von 60 bis 65 m²	
4 x 3 und 3 1/2 Zi. Wohnungen	von 74 bis 82 m²	569,60 m²
Dachgeschoss 3 Wohnungen + Nebenräume		
2 x 3 Zi. Wohnungen	von 84 bis 89 m²	
1 x 4 Zi. Wohnung	105 m²	278,75 m²
Gesamtflächen ohne Gemeinschaftsbereiche		**1.118,35 m²**

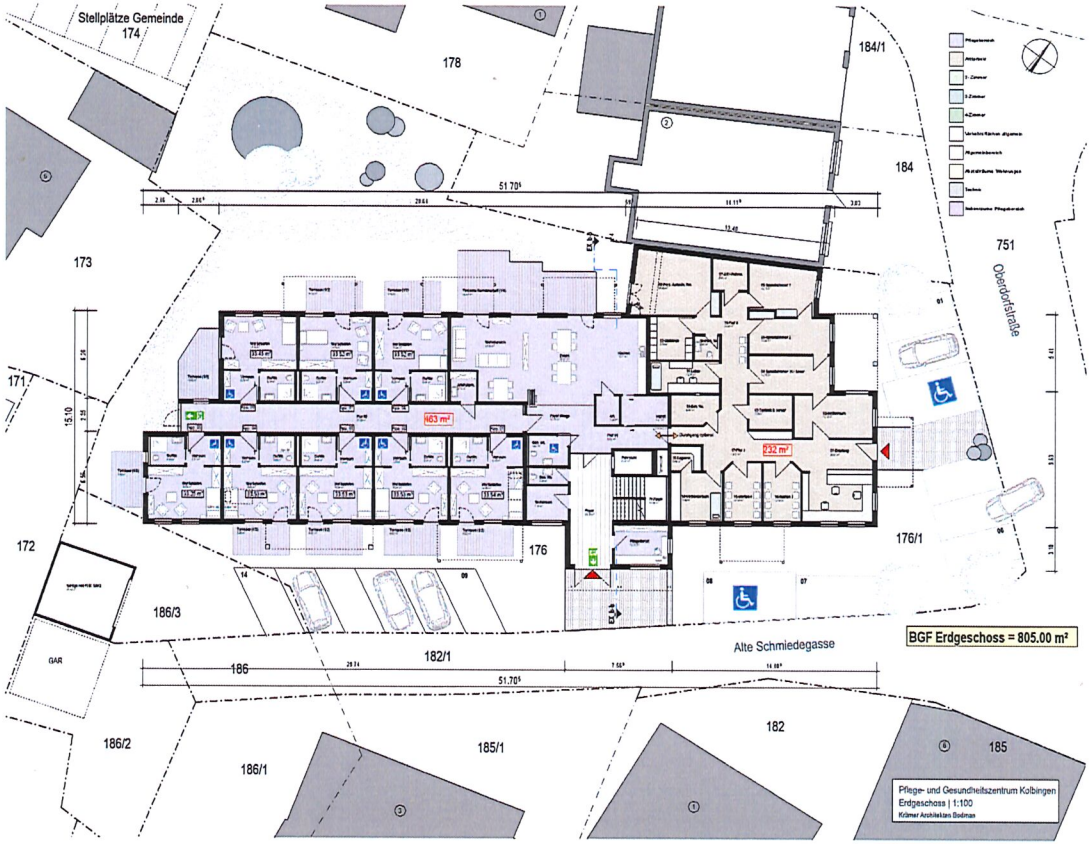
THOMAS KRÄMER
ARCHITEKTEN

Untergeschoss



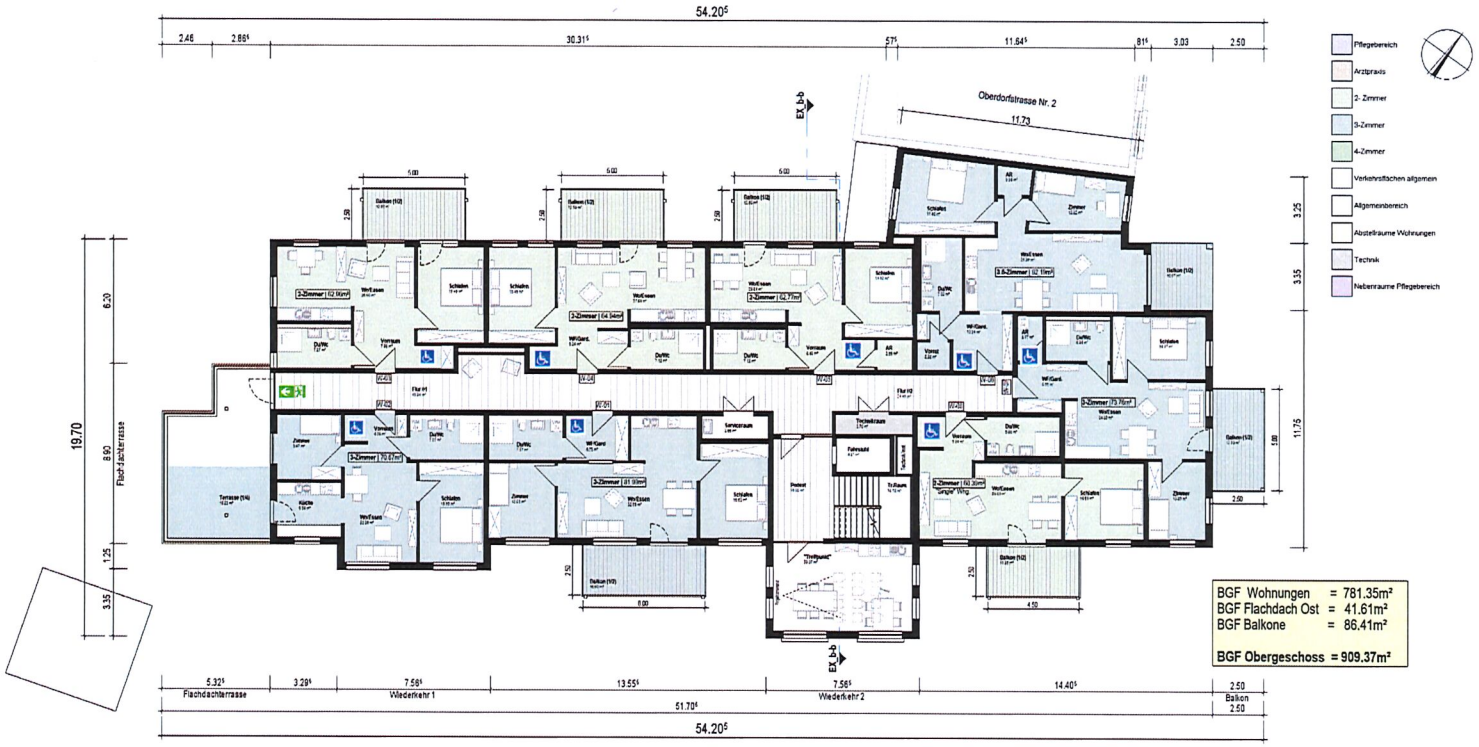
Pflege- und Gesundheitszentrum Kolbingen
Untergeschoss | Hausanschlussraum | 1:100
Krämer Architekten Bodman

Erdgeschoss



THOMAS KRÄMER
ARCHITEKTEN

Obergeschoss

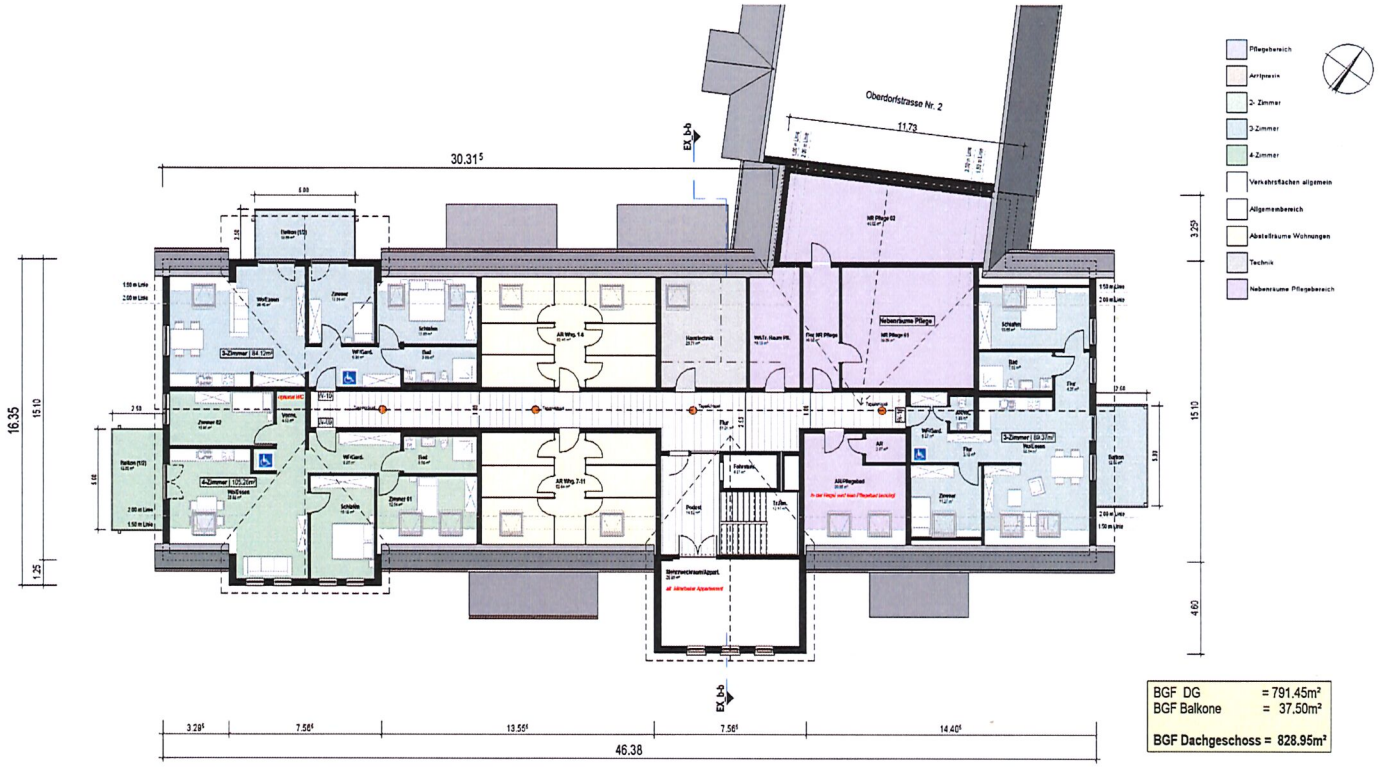


BGF Wohnungen	= 781.35m²
BGF Flachdach Ost	= 41.61m²
BGF Balkone	= 86.41m²
BGF Obergeschoss	**= 909.37m²**

Pflege- und Gesundheitszentrum Kolbingen
1. Obergeschoss | 1:100
Krämer Architekten Bodman

THOMAS KRÄMER
ARCHITEKTEN

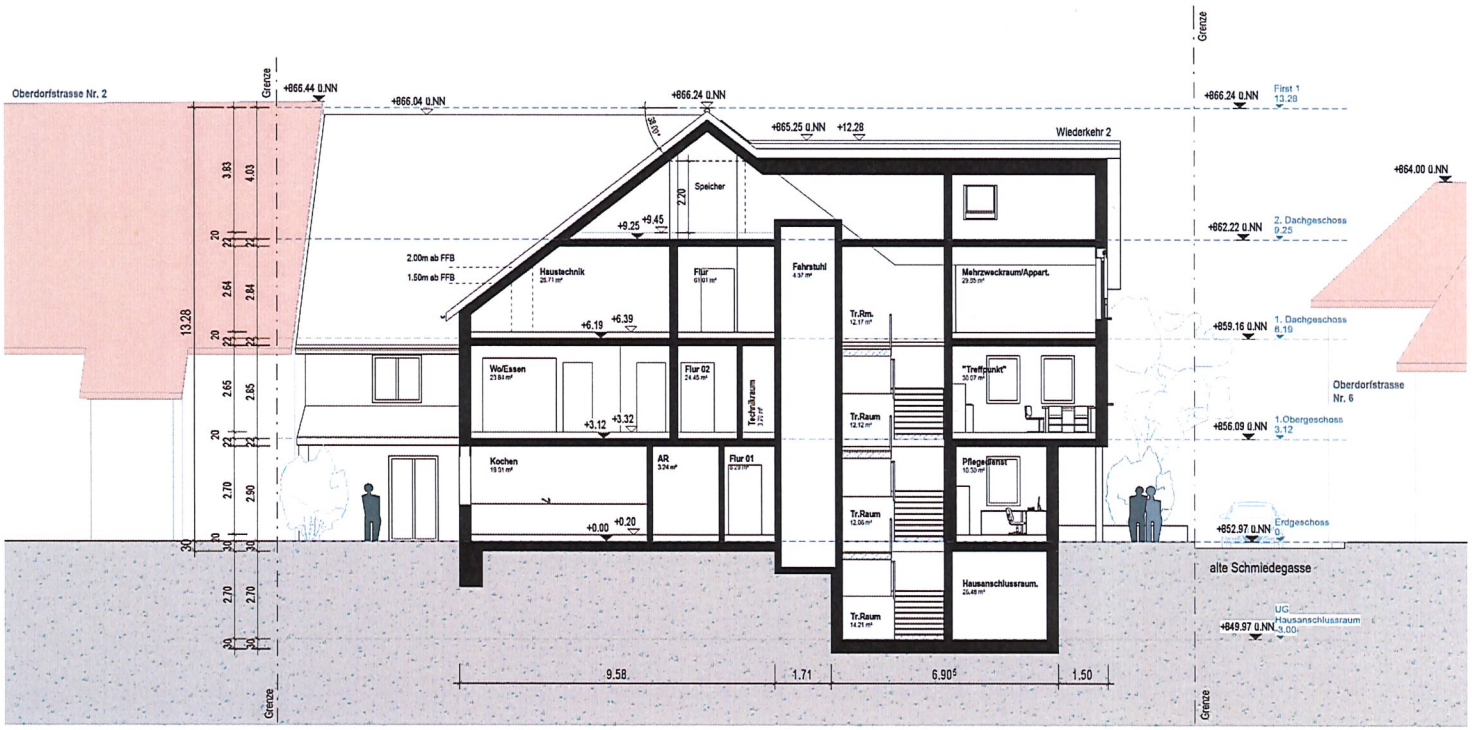
Dachgeschoss



BGF DG	= 791.45m²
BGF Balkone	= 37.50m²
BGF Dachgeschoss	**= 828.95m²**

Pflege- und Gesundheitszentrum Kolbingen
Dachgeschoss | 1:100
Krämer Architekten Bodman

Schnitt



Pflege- und Gesundheitszentrum Kolbingen
Schnitt | 1:100
Krämer Architekten Bodman

von Nordosten



von Südosten



Pflege- und Gesundheitszentrum Kolbingen
Ansicht SüdOst | 1:100
Krämer Architekten Bodman

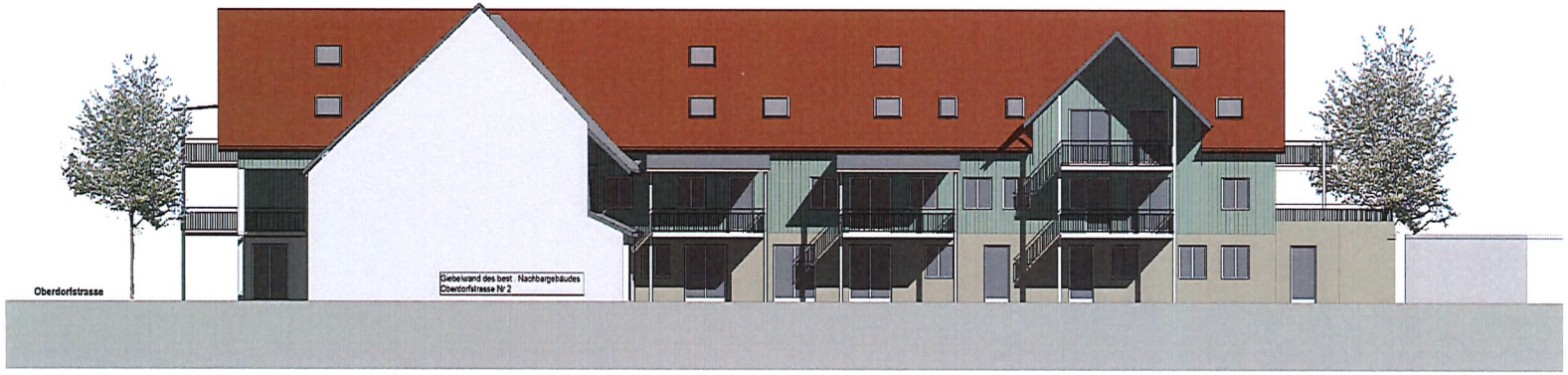
THOMAS KRÄMER
ARCHITEKTEN

von Südwesten



Pflege- und Gesundheitszentrum Kolbingen
Ansicht SüdWest | 1:100
Krämer Architekten Bodman

von Nordwesten



Pflege- und Gesundheitszentrum Kolbingen
Ansicht NordWest | 1:100
Krämer Architekten Bodman

Kosten



Kostenschätzung - Kostenberechnung

Übersicht der Kostengruppen				
		netto	19 % MwSt.	brutto
KG 100	Grundstück	286.710,00 €	ohne	286.710,00 €
KG 200	Herrichten und Erschließen (inkl. Abbruch)	96.000,00 €	18.240,00 €	114.240,00 €
KG 300	Baukonstruktionen	3.319.235,75 €	630.654,79 €	3.949.890,54 €
KG 400	Gebäudetechnik	761.004,21 €	144.590,80 €	905.595,01 €
KG 300 + 400	Fahrtkosten, Übernachtungen etc.	28.510,71 €	5.417,03 €	33.927,74 €
KG 500	Außenanlagen	126.050,42 €	23.949,58 €	150.000,00 €
KG 600	Ausstattung (Küchen...)	164.500,00 €	31.255,00 €	195.755,00 €
KG 700	Baunebenkosten	722.350,94 €	137.246,68 €	859.597,62 €
KG 800	Finanzierungskosten			
Gesamtkosten Prognose		**5.504.362,03 €**	991.353,89 €	**6.495.715,92 €**

Gesamtkosten KG 100 bis KG 700		5.504.362,03 €	991.353,89 €	**6.495.715,92 €**
Umlage aller Kosten (KG 100 bis 700) auf Bruttogeschossfläche und Bruttorauminhalt				
		netto	19 % Mwst.	brutto
Umbauter Raum	8.730,00 m³	**630,51 €**	119,80 €	**750,31 €**
Bruttogeschossfläche	3.298,20 m²	**1.668,90 €**	317,09 €	**1.985,99 €**
Umlage Gesamtkosten auf alle Nettoflächen	2.149,00 m²	2.561,36 €		**3.022,67 €**
Umlage der reinen Baukosten KG 300 + 400		4.108.750,67 €	780.662,63 €	**4.889.413,30 €**
Umlage der reinen Baukosten (KG 300 + 400) auf Bruttogeschossfläche und Bruttorauminhalt				
		netto	19 % Mwst.	brutto
Umbauter Raum	8.730,00 m³	**470,65 €**	89,42 €	**560,07 €**
Bruttogeschossfläche	3.298,20 m²	**1.245,76 €**	236,69 €	**1.482,45 €**



.....vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Gemeinde Kolbingen
Landkreis Tuttlingen

Ö 03/2025 – TOP 02

Erläuterungen/Protokoll zu den Tagesordnungspunkten der Gemeinderatssitzung

Anlagen:

-

Öffentliche Sitzung am 17.03.2025

Öffentlich/TOP 02

Schullastenausgleich Landkreis Tuttlingen – Beschluss Freiwilligkeitsphase

I. Erläuterungen/Sachvortrag

Sachverhalt

Die Sanierung der beiden Tuttlinger Gymnasien, des Immanuel-Kant-Gymnasiums (IKG) und des Otto-Hahn-Gymnasiums (OHG), ist nahezu abgeschlossen. Die Gesamtkosten für diese Maßnahmen belaufen sich auf rund 75 Millionen Euro. Da ein erheblicher Anteil der Schüler aus Umlandgemeinden stammt, fordert die Stadt Tuttlingen eine anteilige Kostenbeteiligung der betroffenen Kommunen.

Das Thema wurde im Gemeinderat bereits mehrfach behandelt, zuletzt in den Sitzungen am 24.11.2023 und 23.02.2024. Der Gemeinderat wurde umfassend über die rechtliche Lage und den bisherigen Verhandlungsstand informiert. Im Februar 2024 wurde die Verwaltung beauftragt, in die Freiwilligkeitsphase einzutreten und regelmäßig über die weiteren Entwicklungen zu berichten.

Die Stadt Tuttlingen hat den Umlandgemeinden angeboten, dass Kommunen, die bis zum 31. März 2025 eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung unterzeichnen, einen 25 % Abschlag auf die Beteiligungskosten erhalten. Die Gemeinde Kolbingen wäre entsprechend ihrer Schülerzahlen mit einem Betrag von 346.286 € beteiligt. Durch den Rabatt könnte dieser Betrag auf 259.715 € reduziert werden.

Sollten bis zum 31. März 2025 nicht alle Gemeinden unterzeichnen, wird Tuttlingen die Feststellung des dringenden öffentlichen Bedürfnisses beim Kultusministerium beantragen. Damit könnte eine verpflichtende Kostenbeteiligung der Gemeinden durchgesetzt werden – ohne den gewährten Rabatt. Der Gemeinderat Tuttlingen hat in seiner Sitzung am 03.02.2025 beschlossen, dass Gemeinden, die innerhalb der Frist unterzeichnen, den 25 %-Abschlag auch in einer möglichen Zwischenphase nach dem Scheitern der Freiwilligkeitsphase behalten.

Bislang gibt es jedoch keine verbindlichen Unterschriften einer Gemeinde, sondern lediglich informelle Gesprächsbereitschaften. Die Stadt Blumberg hat eine Beteiligung bereits vollständig abgelehnt, sodass eine vollständige Einigung aller betroffenen Gemeinden unwahrscheinlich erscheint.

➤ Die Stadt Tuttlingen hat erklärt, dass der öffentlich-rechtliche Vertrag erst mit ihrer Gegenzeichnung zustande kommt. Gemeinden, die vor dem 31. März 2025 unterzeichnen, geben damit nur ein Vertragsangebot ab, das Tuttlingen erst nach dem Feststellungsverfahren in der Zwischenphase annehmen wird.

➤ Die Zahlungsverpflichtung für die Gemeinden würde frühestens 2026 entstehen, sodass der Betrag erst im Haushalt 2026 berücksichtigt werden muss.

Übersicht der Verfahrensphasen

Das Verfahren zur Kostenbeteiligung der Umlandgemeinden läuft in mehreren Phasen ab:

1. Freiwilligkeitsphase (§ 31 Abs. 1 Satz 1 SchG)

- Die Kommunen haben die Möglichkeit, eine freiwillige öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit der Stadt Tuttlingen abzuschließen.
- Die Stadt Tuttlingen gewährt dabei einen 25 % Abschlag auf die Beteiligungskosten.
- Voraussetzung ist, dass die Vereinbarung bis zum 31. März 2025 unterzeichnet wird.

2. Zwischenphase (§ 31 Abs. 1 Satz 2 SchG)

- Falls nicht genügend Kommunen die Vereinbarung unterzeichnen, erklärt Tuttlingen die Freiwilligkeitsphase für gescheitert.
- Tuttlingen stellt dann beim Kultusministerium den Antrag auf Feststellung des dringenden öffentlichen Bedürfnisses.
- Gemeinden, die in der Freiwilligkeitsphase unterzeichnet haben, behalten dennoch den 25 %-Abschlag.

3. Zwangsphase (§ 31 Abs. 1 Satz 3 SchG)

- Das Kultusministerium kann die Gemeinden verpflichten, sich an den Kosten zu beteiligen.
- In dieser Phase gibt es keine Verhandlungsspielräume mehr.

4. Landkreisphase (§ 31 Abs. 1 Satz 1 SchG)

- Falls die Situation eskaliert, könnte die Schulträgerschaft auf den Landkreis übertragen werden.
- Dies würde jedoch einen langwierigen Verwaltungsprozess erfordern.

➤ Falls sich zu wenige Gemeinden auf eine Vereinbarung einlassen, könnte es dazu kommen, dass ein Pflicht-Schulverband gegründet wird. In diesem Fall wäre eine individuelle Mitgestaltung für die Gemeinden nicht mehr möglich.

Klageoptionen & Risiken für Kolbingen

➤ Einige Gemeinden erwägen eine Kommunalverfassungsbeschwerde gegen das Land Baden-Württemberg, um eine finanzielle Entlastung durch das Konnexitätsprinzip zu erreichen.

➤ Nicht alle Gemeinden sind für eine Klage zugelassen – es wird geprüft, welche Kommunen überhaupt eine realistische Chance auf eine erfolgreiche Verfassungsbeschwerde haben.

➤ Falls nur wenige kleine Gemeinden klagen, könnte das Land diese über den Ausgleichsstock gezielt entlasten, während die anderen Gemeinden weiterhin zahlen müssen.

➤ Falls Kolbingen den Vertrag nicht unterzeichnet und später in einem Pflichtverband landet, könnte der 25 %-Abschlag verloren gehen.

II. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat der Gemeinde Kolbingen fasst folgenden Beschluss:

1. Die Gemeinde Kolbingen nimmt die öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit der Stadt Tuttlingen zur Beteiligung an den Sanierungs- und Neubaukosten der Tuttlinger Gymnasien grundsätzlich an.
2. Um die 25 % Ermäßigung auf die Beteiligungssumme zu sichern, wird die Vereinbarung vor dem 31. März 2025 unterzeichnet und der Stadt Tuttlingen übermittelt.
3. Sollte die Freiwilligkeitsphase dennoch scheitern, bleibt die Vereinbarung bestehen und sichert der Gemeinde Kolbingen auch in der Zwischenphase den 25 %-Rabatt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die abschließenden rechtlichen und finanziellen Details zu prüfen und die notwendigen Schritte zur Unterzeichnung der Vereinbarung fristgerecht einzuleiten.

III. Beratung

Der Gemeinderat erkennt die Notwendigkeit an sich die 25% zu sichern. Auch wenn der Frust über die Thematik als Ganzes noch vorhanden ist.

ZU dem wird angesprochen, dass zeitnah auch Mühlheim folgen wird.

IV. Beschluss

Punkt 1 – 4: Einstimmig mit 9 Stimmen beschlossen.