



Aktenzeichen	Datum		
	14.04.2022		
Abteilung/Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Abteilung 4	Kreisbaumeister Herr Zenger		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Kreisausschuss	03.05.2022	öffentlich	Vorberatung
Kreistag	18.05.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff
**Antrag der SPD-Fraktion vom 22.03.2022;
Unmittelbare Nutzung des St. Josefheimes nach dem G7-Gipfel als Wohnheim
für Auszubildende**

Anlagen:
Antrag_SPD_2022_03_22

Vorschlag zum Beschluss:

Vorschlag der Verwaltung:

Der Antrag der SPD-Fraktion vom 22.03.2022 wird abgelehnt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Konzeptplanung für das Grundstück an der Blumenstraße 1 in Garmisch-Partenkirchen für ein Wohnheim für Auszubildende durchzuführen und das Ergebnis den Kreisgremien nach Abschluss vorzustellen.

Bis zum Abschluss der Baumaßnahmen in der Partnachstraße 26 in Garmisch-Partenkirchen soll das Nordgebäude der Blumenstraße 1 zur Unterbringung des Gesundheitsamts sowie der Arbeitsplätze des Contact-Tracing-Teams, das Südgebäude zur Unterbringung von Flüchtenden aus der Ukraine verwendet werden.

I. Grund (Anlass) der Behandlung

Anlass der Behandlung ist ein Antrag der SPD-Fraktion vom 22.03.2022, der im Folgenden im Wortlaut wiedergegeben wird:

Die SPD-Fraktion beantragt die unmittelbare Nutzung - nach dem G7-Gipfel - als Wohnheim für Auszubildende anstatt der Zwischennutzung für das Gesundheitsamt.

Begründung:

Die Berufsschule ist zur Existenzsicherung dringend auf die, in der Regel kurzfristig ausgeschriebene Einrichtung neuer Ausbildungszweige angewiesen. Im Rahmen der zu erwartenden großen Anstrengungen für den Klimaschutz und die Verabschiedung von fossilen Brennstoffen sind neue Ausbildungsberufe zu erwarten.

Eine Zwischennutzung des St.Josefheims als Gesundheitsamt würde solche Chancen nicht nur auf Jahre hinaus verbauen, sondern auch unnötige Kosten verursachen. Das Gebäude ist als Wohnheim direkt nutzbar und könnte, bis tatsächlich neue Berufe installiert würden, als Wohnheim für die Krankenpflegeschule genutzt werden. Innerhalb eines Jahres könnte damit auf mindestens ein Drittel der Plätze zurückgegriffen werden, sodass ein neuer Ausbildungszweig ohne Zeitverzögerung eingerichtet werden könnte. Im Übrigen liegt ein Kreistagsbeschluss zu dieser Nutzung vor, nicht aber zur Nutzung für das Gesundheitsamt.

II. Sach- und Rechtslage

1. Allgemeines

2021 konnte der Landkreis das Areal an der Blumenstraße 1 (St. Josefs-Heim) im Ortsteil Partenkirchen erwerben. Der Kaufpreis an die Pater-Rupert-Mayer-Stiftung inkl. Nebenkosten belief sich auf 4.109.263,42 Euro.

Hier ist ein Schülerwohnheim vorgesehen, um den Berufsschulstandort in der Region durch möglichst viele Ausbildungszweige und überregionale Sprengel zu sichern.

Derzeit befinden sich auf diesem Grundstück zwei Gebäudeteile. Das nördliche Gebäude würde sich, wie bereits bei den Behandlungen im Kreistag zum Kauf des Areals gesagt, unmittelbar als Schülerwohnheim eignen, sollte die Berufsschule einen entsprechenden Sprengel bekommen.

Der Landkreis will hier auch – neben einer Nutzung als Schülerwohnheim im Falle einer Sprengelzuweisung – in Zusammenarbeit mit anderen Betreibern das Areal bestmöglich ausnutzen und für Schülerinnen und Schüler z. B. des Klinikums, der Krankenpflegeschule, der Schulen für Holz und Gestaltung des Bezirks oder anderen Auszubildenden eine zeitgemäße Unterbringung anbieten.

2. Baulicher Zustand

Das Nordgebäude wurde im Jahr 2015 renoviert, so dass es für verschiedene Nachfolgenutzungen kurzfristig verwendbar ist. Die kleinen Zimmer und die Etagentoiletten entsprechen jedoch nicht mehr dem heutigen Stand.

Das Südgebäude ist in einem schlechten baulichen Zustand und kann aufgrund der kleinstrukturierten baulichen Gebäudestruktur kaum für zukünftige Nutzungsänderungen verwendet werden. In diesem Bereich ist ein Abbruch und Neubau zu prüfen.

3. Investitionsübersicht des Landkreises

Die Investitionsplanung des Landkreises sieht vor, neben den derzeit laufenden Projekten Zugspitz-Realschule und Veterinäramt das Gesundheitsamt zu erneuern und die Planung für ein Schülerwohnheim zu beginnen. Um das Grundstück an der Partnachstraße frei räumen zu können, soll das Gesundheitsamt einschließlich des CTT während der Arbeiten an der Partnachstraße in die Blumenstraße ausgelagert werden. Andere Möglichkeiten wurden geprüft und aufgrund mangelnder Alternativen z. B. fehlender Grundstücke für Container verworfen.

4. Nutzung

Derzeit wird der südliche Teil zur Unterbringung von Flüchtlingen aus der Ukraine genutzt und der nördliche Gebäudeteil bis zum 15.07.2022 an die Polizei vermietet.

Anschließend soll der nördliche Gebäudeteil zur Auslagerung des Gesundheitsamtes während der Baumaßnahme dienen.

Eine unmittelbare Nutzung als Schülerwohnheim wäre zwar möglich, ein entsprechender Schulsprengel ist dem Landkreis derzeit jedoch nicht zugewiesen mit der Folge, dass entsprechende Kosten nicht umgelegt werden können.

Eine sofortige Nutzung als Auszubildendenwohnheim müsste, da dem Landkreis hier keine Zuständigkeit obliegt, mindestens kostendeckend realisiert werden können. Dies ist bei der schlechten Ausstattung der Zimmer sowie mit der geringen Anzahl der Zimmer nicht darstellbar. Die Verwaltung geht davon aus, dass dies erst ab einer Anzahl von 40-50 Zimmern bei zeitgemäßer Ausstattung der Fall sein wird. Daher auch die Notwendigkeit der unten erläuterten Konzeptplanung, da ansonsten eine Zwischennutzung als Wohnheim mangels Aufgabeneröffnung des Landkreises unzulässig wäre.

5. Planung

Die zukünftige Entwicklung an der Blumenstraße hat viele Herausforderungen. Einerseits muss sich sowohl eine Nutzung als auch die Baukörper für ein Wohnheim in die Struktur des Wohngebietes einfügen, andererseits sind auf dem Grundstück selbst unterschiedliche Bebauungsstrukturen in Einklang zu bringen. Nach den derzeitigen Entwicklungen der Baubranche wird eine vorausschauende Planung immer wichtiger.

Um ein Schülerwohnheim wirtschaftlich und unter Ausnutzung der gesamten Grundstücksfläche im bestmöglichen Umfang und in zeitgemäßer Qualität anbieten zu können, muss voraussichtlich im Bereich des südlichen Geländeteiles in einen Abbruch und eine Neubebauung investiert werden. Dagegen wird die Erhaltung des nördlichen Gebäudeteils angestrebt. Einzuplanen sind auch verschiedene Nebennutzun-

gen wie z.B. Gemeinschaftsräume, Gemeinschaftsküchen, evtl. auch Seminar- oder Schulungsräume.

Grundsätzlich ist eine vorausschauende Planung sehr wichtig, deswegen soll zunächst eine Konzeptplanung für die Nutzung des Areals durchgeführt werden. Eine Konzeptplanung soll Fehlentwicklungen vermeiden, mögliche Varianten der Grundstücksnutzung darstellen und wegen der Zwischennutzungen auch zeitliche Abhängigkeiten ausloten. Die Untersuchung dient auch dazu, das Baurecht und die Ausnutzung des Grundstücks mit all seinen Abhängigkeiten wie z.B. Anzahl der Wohneinheiten, Erschließung, Nachweis von Stellplätzen, mögliche Tiefgarage, usw. zu klären. Es geht um eine zukunftsfähige Umstrukturierung des Grundstücks für eine dauerhafte Nutzung als Wohnheim für Auszubildende. Die Konzeptplanung wird nach ihrer Fertigstellung den Kreisgremien vorgestellt und das weitere Vorgehen beraten.

III. Zuständigkeit/Vorbehandlung in Ausschüssen

Nach Geschäftsordnung des Kreistags (GeschOKT) ist der Kreisausschuss für die Vorberatung zuständig, der Kreistag entscheidet.

Finanzielle Auswirkungen? **Ja**

1	2	3		
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten) €	Jährliche Folgekosten/-lasten € <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">keine <input type="checkbox"/></div>	Projektbezogene Einnahmen (Förderung, Zu- schüsse) €		
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px;"><input type="checkbox"/> Im Verwaltungshaushalt</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px;"><input type="checkbox"/> Im Vermögenshaushalt</div> </div>				

Für die Planung der Blumenstraße 1 sind im Haushalt 2022 20.000€ eingestellt.