

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/242-3/VIB-1602

Verantwortliche/r:
Frau Vieweg

Vorlagennummer:
242/113/2011

Gemeindezentrum Frauenaurach - Einbau einer Kinderkrippe

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	01.03.2011	Ö	Beschluss	verwiesen
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	05.04.2011	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

51, GeWoBau

I. Antrag

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung des Einbaus einer Kinderkrippe in das Gemeindezentrum Frauenaurach und die damit verbundene Umbauplanung fortzuführen. Der weiteren Vorentwurfsplanung sowie der Abstimmung mit den Beteiligten wird gemäß den Vorüberlegungen des GME die Variante A (Krippeneinbau in den Aurachsaal ohne Teilabriss) zugrunde gelegt.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Einbau einer Kinderkrippe in das Gemeindezentrum Frauenaurach zur Deckung des Betreuungsbedarfs für unter 3-jährige.
Optimierte Nutzung des Gemeindezentrums durch Umbaumaßnahmen und damit Beseitigung des Leerstandes.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Entscheidung für die vorgestellte Variante A und unmittelbare Weiterführung der Planungen durch das GME. Stellen der Zuschussanträge im Oktober 2011 und Sicherstellung des Baubeginns im Sommer 2012.

Grund für die Entscheidung zu Gunsten der Variante A ist eine überschlägige Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mit folgendem Ergebnis:

Im Gemeindezentrum Frauenaurach werden bereits heute einzelne Räume für Büro- und Lagernutzung vermietet. Die Variante A erhält zum einen diese Nutzungen; lässt aber auch weitere Vermietungen (Büro, Lager und Wohnen) zu, bei denen Einnahmen erzielt werden können:

Bürofläche im Erdgeschoss

ca. 385 qm zu je 4,50 Euro (kalt) = 1.732,50 Euro pro Monat = 20.790 Euro pro Jahr

Wohnfläche im Erdgeschoss

ca. 140 qm zu je 5,50 Euro (kalt) = 770 Euro pro Monat = 9.240 Euro pro Jahr

Lagerfläche im Erd- und Kellergeschoss

ca. 530 qm zu je 2,50 Euro (kalt) = 1.325 Euro pro Monat = 15.900 Euro pro Jahr

45.930 Euro GESAMT pro Jahr

Die Erschließung und damit die Vermarktung der ehemaligen Pächterwohnung ist durch die geplante Sanierung und die Änderung des Wohnungszugangs über den vorhandenen Balkon gesichert.

Für Vereine, Organisationen, Behörden und Privatpersonen besteht weiterhin die Möglichkeit, durch eine stunden- oder tageweise Anmietung Veranstaltungen im Gemeindezentrum Frauenaurach durchzuführen. Auf der Fläche des bisherigen Hochzeitszimmers entsteht eine Variante des Aurachsaales in angemessener Größe mit eigener Küche, Toiletten und Lager.

Bei der Variante B hingegen können durch den Teilabriss lediglich folgende Einnahmen erzielt werden:

Bürofläche im Erdgeschoss

ca. 225 qm zu je 4,50 Euro (kalt) = 1.012,50 Euro pro Monat = 12.150 Euro pro Jahr

Lagerfläche im Kellergeschoss

ca. 120 qm zu je 2,50 Euro (kalt) = 300 Euro pro Monat = 3.600 Euro pro Jahr

15.750 Euro GESAMT pro Jahr

Die Differenz von Variante A zu B beträgt somit 30.180 Euro pro Jahr zugunsten der Variante A

Nutzung durch die GeWoBau:

Das verbleibende Grundstück bei der Variante B (ca. 700 m²) ist nach eingehender Prüfung der GeWoBau nicht für eine Nutzung bzw. Vermarktung durch die GeWoBau geeignet.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Ausgangslage

Mit dem BWA Beschluss vom 30.11.2010 wurde die Verwaltung beauftragt, die Ausweitung der Tageseinrichtung für Kinder im Gemeindezentrum Frauenaurach in Angriff zu nehmen und dort Krippenplätze einzuplanen.

Projektstand:

Das GME, Sachgebiet Neubau, hat zwei Varianten zur weiteren Nutzung des Gemeindezentrums und den damit verbundenen Umbauten ausgearbeitet. Diese Planungsvarianten wurden als erste Planungsskizzen samt grobem Kostenrahmen erstellt und berücksichtigen sämtliche im Fraktionsantrag der SPD vom 30.11.2010 formulierten Kriterien bzw. Anforderungen:

- weitere Nutzung des Kindergartens
- weitere Nutzung durch die FFW Frauenaurach
- weitere Nutzung durch die bisher im Gemeindezentrum tätigen Gruppen
- Bereitstellung ausreichender Raum-Kapazitäten (heute nicht oder nur unzureichend genutzte Flächen) für neue Nutzerinnen und Nutzer
-

Zusätzlich wurde eine 2-gruppige Kinderkrippe in die bestehende Bausubstanz eingeplant.

Die beschriebenen Varianten wurden am 11.01.11 in der Referentenbesprechung vorgestellt.

Am 03.02.11 fand ein Abstimmungsgespräch mit der Geschäftsführung der GeWoBau statt.

Für den 18.02.11 ist ein Termin mit dem Vorstand des Ortsbeirats Frauenaurach ange-

setzt, um die zwei Planungsvarianten vorzustellen.

Erläuterung der Vorentwürfe:

Variante A: (Krippeneinbau in den Aurachsaal ohne Teilabriss)

Kellergeschoss:

Kindergarten, Kinderhort und Feuerwehr bleiben bestehen.

Die Gebäudetechnik (Heizung, Lüftung, etc.) wird erneuert. Aus Brandschutzgründen müssen die Lichtkuppeln (ehem. Gastraum) geschlossen werden. Es verbleibt im Keller-geschoss eine großteils unbelichtete Fläche von ca. 535 m² die z.B. zu Lagerzwecken genutzt werden könnte. Eine umfassende Sanierung dieser Bereiche ist notwendig (z.B. Abdichtung der erdberührten Außenwände)

Erdgeschoss:

Die 2-gruppige Kinderkrippe wird in den Aurachsaal und das ehem. Foyer eingebaut, der Innenhof wird als Freispielfläche genutzt. Der Zugang/Zufahrt zur Krippe erfolgt über die Nordseite des Gebäudes. Eine ca. 70 m² große Restfläche kann für eine ggf. später not-wendige Krippenerweiterung genutzt werden.

Im nordöstlichen Bereich des Gebäudes entsteht ein Mehrzwecksaal (Fläche des jetzi-gen Hochzeitszimmers) mit WC- Anlagen, Küche und Lager.

Die Wohnung des ehem. Pächters wird modernisiert und erhält einen neuen Zugang über den vorhandenen Balkon auf der Ostseite des Gebäudes (derzeit wird die Wohnung über den Innenhof erschlossen).

Die restlichen Räume im Erdgeschoss bleiben in der vorhandenen Aufteilung bestehen und werden renoviert.

Eine energetische Sanierung der beim Umbau nicht betroffenen Gebäudehülle kann in einem 2. Bauabschnitt erfolgen.

Daten zu Variante A :

Bruttogeschossfläche ca.:	3.781 m ²
Bruttorauminhalt ca.:	15.720 m ³

Kosten (brutto, inkl. Nebenkosten):

1. Bauabschnitt ca.:	2.217.472 €
2. Bauabschnitt ca.:	691.348 €
Gesamtkosten ca.:	2.908.820 €

Variante B: (Teilabriss des Gebäudes und Umbau)

Der nördliche Gebäudeteil wird über beide Geschosse abgerissen (Aurachsaal mit Fo-ryerbereich, Mehrzweckraum etc. sowie die darunter befindlichen Keller- und Technik-räume). Das Gelände wird in diesem Bereich bis auf Höhe des Erdgeschossbodens auf-gefüllt. An der westlichen Gebäudeseite bleiben das Haupttreppenhaus und die Ein-gangstreppe erhalten.

Auf dem Grundstück entsteht eine freie Restfläche von ca. 710 m².

Kellergeschoss:

Kindergarten, Kinderhort und Feuerwehr bleiben bestehen.

Die neue Technikzentrale (Heizung, Lüftung, etc.) wird im Bereich des ehemaligen Gastraums eingebaut. Aus Brandschutzgründen müssen die Lichtkuppeln (ehem. Gastraum) geschlossen werden. In einer Restfläche von ca. 65 m² kann eine neue Nut-zung untergebracht werden (Küche der ehem. Gaststätte).

Erdgeschoss:

In den östlichen Gebäudeteil über dem Kindergarten wird die Krippe eingebaut. Der Freispielbereich entsteht auf dem aufgefüllten Bereich vor den Gruppenräumen. Ein neuer Mehrzweckraum mit Vorraum, WC Anlage und Küchenzeile entsteht in der Südwestecke des Gemeindezentrums

Die restlichen Räume im Obergeschoss bleiben in der vorhandenen Aufteilung bestehen und werden renoviert.

Eine energetische Sanierung der beim Umbau nicht betroffenen Gebäudehülle kann in einem 2. Bauabschnitt erfolgen.

Daten zu Variante B :

Bruttogeschossfläche ca.: 2.467 m²
Bruttorauminhalt ca.: 9.870 m³

Kosten (brutto, inkl. Nebenkosten):

1. Bauabschnitt ca.: 2.311.119 €
2. Bauabschnitt ca.: 350.384 €
Gesamtkosten ca.: 2.661.503 €

Komplettabriss und Neubau: (als Alternative zu den Varianten A und B)

Der Abriss des gesamten Gemeindezentrums mit einem Neubau auf dem Grundstück würde die Kosten der beiden vorgestellten Varianten übersteigen. Nach einer Grobkostenschätzung wäre mit einer Gesamtsumme für Abbruch und Neubau (Brutto, inkl. Nebenkosten, ohne Einrichtung) von ca. 4,5 Mio. € zu rechnen. Als Grundlage für die Schätzung des Neubaus wurde eine Gebäudegröße entsprechend der Variante B angenommen.

Für die bestehenden Nutzungen FFW, Kindergarten mit Hort, sowie die vermieteten Räume müssten während der Bauzeit Ersatzstandorte auf Ersatzgrundstücken gefunden werden.

Der bestehende Kindergarten- und Hortbereich wurde im Jahr 2002 mit FAG-Zuschussmitteln umgebaut und saniert.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

Anlagen:

- 1 Lageplan 1:1000
- 2 Bestandsplan Erdgeschoss
- 3 Bestandsplan Kellergeschoss
- 4 Übersicht Varianten A und B
- 5 Variante A
- 6 Variante B
- 7 Lageplan zu Variante B
- 8 Vermerk aus dem Ortsbeirat

III. Abstimmung

siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang