

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/242-3/FS003-2418

Verantwortliche/r:
Frau Silke Fronemann

Vorlagennummer:
242/192/2012

Umbau und Sanierung des Gemeindezentrums Frauenaarach mit Einbau einer Kinderkrippe mit 24 Plätzen Geänderte Vorplanung nach DA-Bau 5.4

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Jugendhilfeausschuss	28.02.2012	Ö	Gutachten	
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	28.02.2012	Ö	Gutachten	
Haupt-, Finanz- und Personalausschuss	29.02.2012	Ö	Einbringung	
Stadtrat	01.03.2012	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

512, 413, Regierung von Mittelfranken, Ref. II, 20

I. Antrag

1. Für die erweiterte Kindertageseinrichtung als städtische Gesamteinrichtung werden folgende Bedarfe anerkannt:
 - 2 Krippengruppen mit insgesamt 24 Plätzen
 - „Haus für Kinder“ mit 105 gleichzeitig belegbaren Plätzen für Kindergarten und Hort, davon bis zu 55 für Schulkinder.
2. Der Variante 1 der geänderten Vorentwurfsplanung für den Umbau und die Sanierung des Gemeindezentrums Frauenaarach mit Einbau einer Kinderkrippe mit 24 Plätzen wird zugestimmt. Sie soll der Entwurfsplanung zugrunde gelegt werden.
Die weiteren Planungsschritte sind zu veranlassen.

II. Begründung

Stellungnahme der Kämmerei:

Durch die geänderte Entwurfsplanung (Var. 1) für die Sanierung des Gemeindezentrums Frauenaarach ergibt sich für die Finanzplanung eine Nettomehrbelastung i.H.v. 636.000 € gegenüber der bisherigen Veranschlagung.

Die beabsichtigte Umnutzung der Pächterwohnung (die Sanierung der Wohnung war in den bisherigen Gesamtkosten enthalten.) zu Räumen für die Hausaufgabenbetreuung führt gegenüber den bisherigen Planungen neben (zusätzlichen) Investitionsausgaben auch zu dauerhaften Miet-Mindereinnahmen.

Unter Betrachtung der bestehenden negativen Investitionssalden im Finanzplan für die HH-Jahre 2013 (-22,8 Mio. €) und 2014 (-18,2 Mio. €) kann die Kämmerei einer Erhöhung des Investitionsvolumens nicht zustimmen und schließt sich der derzeitigen Beschlusslage des Stadtrates vom 24.11.2011 an („Deckelung“ der Investitionsausgaben).

Bei positiver Beschlussfassung müssten zum Ausgleich der Deckungslücke im Finanzplan ggf. bereits geplante Projekte verschoben werden.

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

- Optimierte Nutzung des Gemeindezentrums und Beseitigung des Leerstandes
- Ausweitung des Betreuungsangebotes für Kinder im Alter von unter 3 Jahren
- Anpassung des Raumprogramms der Kindertageseinrichtung

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

3.1. Ausgangslage

Die ursprüngliche Vorplanung wurde aufgrund des Protokollvermerks aus der 10. Sitzung 2011 des BWA mit der Vorgabe einer Kostendeckelung auf 3,5 Mio. € Gesamtkosten (Kosteneinsparung von 500.000 €) sowie der Anpassung der Planung im Bereich der Kindertageseinrichtung als städtische Gesamteinrichtung am 24.11.2011 vom Stadtrat beschlossen.

3.2. Änderungen Kindertageseinrichtung

Da sich die Nachfrage nach Betreuungsplätzen im Einzugsgebiet in den letzten 10 Jahren immer mehr vom Kindergartenalter weg zum Schulkindalter hin verschoben hat, wird die KiTa Gaisbühlstraße seit dem 01.09.2009 als „Haus für Kinder“ mit insgesamt 105 Plätzen -davon bis zu 55 für Schulkinder- betrieben.

Angesichts des immensen Nachfragedrucks bei den Hortplätzen hat die Regierung eine entsprechende Betriebserlaubnis trotz bestehender Defizite (s. dazu weiter unten) erteilt.

Im Zuge der Generalsanierungsmaßnahme mit Schaffung der 2-gruppigen Krippe entsteht nun eine altersgemischte KiTa mit insgesamt 129 Plätzen.

Der Bestand weist gegenüber den Empfehlungen des Summenraumprogramms der Regierung von Mittelfranken einen Fehlbedarf von ca. 120 qm Hauptnutzfläche auf.

Dieser kann im Zuge der Maßnahme durch folgende bauliche Verbesserungen gedeckt werden:

- Schaffung ausreichender Räume für die Hausaufgabenbetreuung auf der Fläche der ehemaligen Pächterwohnung im Erdgeschoss
- Verbindung der beiden Geschosse mit Treppe und Personenaufzug (Inklusion)
- Schaffung einer ausreichenden Zahl von WCs mit Geschlechtertrennung für die Hortkinder
- Vergrößerung der Personalraumflächen
- Vergrößerung/Optimierung der Flächen von Küche und Lebensmittellager
- Vergrößerung der Fläche des Mehrzweckraums

Mit der Regierung von Mittelfranken wurden bei einem Ortstermin Ende Januar 2012 die Pläne für den KiTa-Bereich erörtert – sowohl hinsichtlich baufachlicher als auch pädagogischer Belange wurde die Planung dabei zustimmend bewertet.

Durch die Optimierung des Raumprogramms und die Änderung der baulichen Konzeption der Kindertageseinrichtung entstehen **Mehrkosten in Höhe von ca. 296.000 €** für die Gesamtmaßnahme. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

- Zusätzliches Treppenhaus inkl. Aufzugsschacht (Mehrung):	80.000 €
- Aufzugsanlage:	36.000 €
- Mehraufwand Elektroinstallation (EG und KG):	45.000 €
- Mehraufwand Sanitärinstallation (EG und KG):	20.000 €
- Rohbau- und Ausbauarbeiten Umnutzungen KG:	40.000 €
- Vergrößerung der Freifläche Krippe:	15.000 €
- Anpassung der Außenanlagen Kindergarten (KG):	5.000 €
- Zusätzliche Bauprovisorien (Heizung + Elektro):	15.000 €
- Planungshonorare:	40.000 €

Bedarfseinschätzung der Jugendhilfeplanung

Aus Sicht der Jugendhilfeplanung ergibt sich folgendes Bild:

Die Grundschule Frauenaurach wird im laufenden Schuljahr von 207 Kindern besucht.

In den vergangenen Jahren war ein Rückgang der Nachfrage nach Kindergartenplätzen bei gleichzeitig erhöhter Nachfrage nach Betreuungsplätzen für Schulkinder zu beobachten. Aufgrund der zu erwartenden Entwicklung der Kinderzahlen im Schulsprengel Frauenaurach ist nicht mit einer Fortsetzung dieses Trends zu rechnen.

Die Weiterführung der Einrichtung im Rahmen der bisherigen Betriebserlaubnis (105 gleichzeitig belegbare Plätze), ergänzt durch zusätzlich 24 Plätze für Kinder von 0 bis 3 Jahren in den beiden neu zu schaffenden Krippengruppen, entspricht nach heutigem Kenntnisstand der Jugendhilfeplanung dem örtlichen Bedarf.

3.3. Planungsvarianten zur Realisierung der Kostendeckelung auf 3,5 Mio. €

Die Standards der Sanierung wurden bereits in der bisherigen Vorentwurfsplanung auf ein Mindestniveau heruntergefahren. So wird z. B. auf eine Abluftanlage im Lagerbereich verzichtet, Oberflächen und Ausstattung werden soweit möglich erhalten, die Haustechnik-Ausstattung ist sparsam und nur auf einem Mindeststandard vorgesehen.

Lediglich bei der energetischen Sanierung wird der derzeit gültige Stand der EnEV 2009 um ca. 25% unterschritten. Hier zu sparen wäre jedoch unverantwortlich, da nur auf diesem Weg langfristig Betriebskosten eingespart werden können.

Eine weitere Absenkung des sonstigen Standards ist nicht möglich. Daher kann nur durch Abstriche im Raumprogramm der Umbaumaßnahme bzw. durch Reduktion der umzubauenden Flächen eine Kosteneinsparung erzielt werden. Um die Kosteneinsparung von 500.000 € zu realisieren wurde die Planung daher in drei Varianten überarbeitet.

In allen drei Varianten sind folgende bauliche Maßnahmen enthalten:

- Umbau der Kindertageseinrichtung wie unter 3.2. beschrieben
- Energetische Sanierung der Gebäudehülle
- Erneuerung der haustechnischen Anlagen
- Teilerneuerung der Außenanlagen

Variante 1

Die Planung der Variante 1 entspricht der am 24.11.2011 vom Stadtrat beschlossenen Vorentwurfsplanung. Die Maßnahmen im Bereich des Gemeindezentrums können wie folgt zusammengefasst werden:

- Schaffung eines separat erschlossenen Saales mit einer Fläche von ca. 205 qm mit Foyer, Toiletten, Küche und Lagerräumen
- Umstrukturierung des Bestandes in Erd- und Kellergeschoss zur Optimierung der Raumnutzungen

Nachteile: keine

Variante 2

In Variante 2 bleibt das Gebäudevolumen analog zu Variante 1 bestehen. Jedoch werden die Umbaumaßnahmen zur Verbesserung der Raumnutzungen in Erd- und Kellergeschoss insgesamt deutlich reduziert:

- Verkleinerung des Saals auf ca. 165 qm, weniger zugeordnete Nebenräume, Toilettenanlagen bleiben im Kellergeschoss.
- Verbleib des AWO-Gruppenraums im nordwestlichen Gebäudebereich
- Erhalt der vorhandenen Raumstrukturen im Verwaltungsbereich EG
- Auf den Ausbau der Einbauten (Kegelbahn, Gaststätte) im KG wird verzichtet.

Nachteile:

- Der Saal ist nicht mehr als abgeschlossene Nutzungseinheit vermietbar.
- Toilettenanlagen zum Saalbereich sind im Kellergeschoss
- Verkleinerung der Saalfläche um ca. 40 qm
- Entfall des Bühnenbereichs im Saal

- Entfall des Lagers für die städtische Sing- und Musikschule
- Lager und Teeküche für den Mehrzweckraum EG entfallen
- Nutzbarkeit der Lagerflächen im KG durch vorhandene Einbauten eingeschränkt

Variante 3

Im Vergleich zu den vorherigen Varianten wird das Gebäudevolumen in Erd- und Kellergeschoss durch Teilabriss deutlich reduziert. Dadurch entfällt die Saalnutzung im Erdgeschoss vollständig, ebenso werden die Lagerflächen im Kellergeschoss wesentlich verkleinert. Für die zu erhaltenden Gebäudeteile ist die Planung analog zu Variante 2 vorgesehen.

Nachteile:

- Saalnutzung entfällt vollständig
- Lager Mehrzweckraum KiTa (KG) entfällt
- Erhebliche Reduktion der Lagerflächen im KG
- Lager und Teeküche für den Mehrzweckraum EG entfallen (analog Variante 2)

Die Darstellung der drei Varianten kann den als Anlagen beigefügten Plänen entnommen werden.

Kostenübersicht

Die Kostenschätzung ergibt für die Varianten 1-3 vergleichend zur bisherigen Planung folgendes Investitionsvolumen:

Gebäudeteil	Stand 11/2011	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Kindertageseinrichtung	982.000 €	1.416.000 €	1.416.000 €	1.416.000 €
Gemeindezentrum	3.018.000 €	2.880.000 €	2.569.000 €	2.208.000 €
Gesamtkosten	4.000.000 €	4.296.000 €	3.985.000 €	3.624.000 €
Ausstattung Krippe	70.000 €	70.000 €	70.000 €	70.000 €
Förderung (ca.)	530.000 €	690.000 €	690.000 €	690.000 €

Für den Bereich der Kinderkrippe wird bei der Regierung von Mittelfranken eine Zuweisung zu den Bau- und Ausstattungskosten aus dem Investitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung“ 2008-2013, für den Bereich Kindergarten/-hort nach FAG beantragt. Es wird von einer Zuweisung von insgesamt ca. 660.000 € für den Bau sowie 30.000 € für die Einrichtung ausgegangen.

3.4. Wertung/Empfehlung der weiteren Planungsgrundlage

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten und unter Berücksichtigung der langfristige wirksamen optimierten Gebäudenutzung empfiehlt die Verwaltung, Variante 1 der weiteren Planung zugrunde zu legen.

Zu Variante 1:

In Variante 1 lassen die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen des Saals und des Mehrzweckraumes eine erhebliche Attraktivitätssteigerung und damit intensivere Nutzung dieser Räume erwarten. Nur mit diesen Maßnahmen sind diese Räume optimal vermietbar.

Im Zuge dieser Planungen hat bereits die Sing- und Musikschule (Abt. 414) signalisiert, den Saal einmal wöchentlich für Vorspiele als Ausweichraum nutzen zu wollen, bis der hierfür dringend benötigte zusätzliche Saal in einem sanierten Frankenhof geschaffen werden kann.

Der Mehrzweckraum kann künftig auch Eltern-Kind-Gruppen aus dem Ortsteil zur Verfügung gestellt werden. Aus Sicht der Abt. Kinder- und Jugendkultur (Abt. 412) besteht ein entsprechender Bedarf.

Zu Variante 2:

Durch den Wegfall der Lagermöglichkeiten für die Sing- und Musikschule in dieser Variante ist eine Nutzung des Saales für Vorspiele nicht mehr bzw. allenfalls nur noch bedingt möglich.

Ein Wegfall des Stuhllagers und der Teeküche für den Mehrzweckraum hätte eine erhebliche Einschränkung der Nutzbarkeit dieses Raumes zur Folge.

Die Möglichkeit, die Bestuhlung eines Raumes nach den Erfordernissen durch die jeweilige

Nutzergruppe, von der Tanzgruppe bis zu Vereinssitzungen, flexibel ändern zu können, ist Grundvoraussetzung für eine intensive Mehrfachnutzung.

Das Stuhllager des Saales ist rund 60 Gangmeter vom Mehrzweckraum entfernt. Ein regelmäßiger Transport benötigter zusätzlicher Tische und Stühle bzw. das Verräumen derselben über eine solche Strecke vor und nach jeder Nutzung scheint unrealistisch. Auch die in Variante 2 fehlende Teeküche schränkt die Nutzungsmöglichkeiten dieses Raumes erheblich ein.

Mit diesen Einschränkungen ist eine Intensivierung der Nutzung dieses Raumes kaum zu erreichen.

Diese Variante stellt im Vergleich zu Variante 1 ein nur relativ geringes Einsparpotential dar, so dass die Nutzungsnachteile den wirtschaftlichen Vorteil überwiegen.

Zu Variante 3:

Nur mit dieser Variante kann die vorgegebene Kostendeckelung annähernd erreicht werden. Allerdings steht ein Wegfall des Saales dem Raumbedarf für Gruppen und Vereine im Stadtteil Frauenaarach entgegen.

Saal und Mehrzweckraum im Gemeindezentrum dienen der notwendigen Bedarfsdeckung an Räumen für soziale und kulturelle Gruppen und Vereine im Ortsteil Frauenaarach.

Auswirkung der Kostenentwicklung für Variante 1

Im bisherigen Haushaltsentwurf ist die Maßnahme wie folgt vorgesehen:

Stand Haushalt 2012	IvP	2011 €	2012 €	2013 €	2014 €	Gesamt €
Krippe, Bau	365F.401	82.000	300.000	600.000		982.000
Krippe, Einrichtung	365F.351			70.000		70.000
Restgebäude, Bau	573.407	18.000	700.000	1.400.000	400.000	2.518.000
Summe Bau		100.000	1.000.000	2.000.000	400.000	3.500.000
Summe Einrichtung				70.000		70.000

Durch den verzögerten Baubeginn belasten die erhöhten Kosten erst den Haushalt 2014. Der geplante Mittelabfluss für Variante 1 gestaltet sich über die Haushaltsjahre 2011 bis 2014 folgendermaßen:

Variante 1	IvP	2011 €	2012 €	2013 €	2014 €	Gesamt €
Krippe, Bau	365F.401	82.000	300.000	1.034.000		1.416.000
Krippe, Einrichtung	365F.351			70.000		70.000
Restgebäude, Bau	573.407	18.000	700.000	966.000	1.196.000	2.880.000
Summe Bau		100.000	1.000.000	2.000.000	1.196.000	4.296.000
Summe Einrichtung				70.000		70.000

Im Haushaltsjahr 2013 ergibt sich lediglich eine Verschiebung zwischen den beiden Projektteilen. Die Mehrkosten werden im Rahmen der Haushaltsanmeldungen von der Verwaltung für den Haushalt 2014 angemeldet.

3.5. Termine

Durch die Überarbeitung der Planung zur Überprüfung der Kostendeckelung sowie die erforderlichen Planungsänderungen im Bereich der Kindertageseinrichtung verschieben sich die angestrebten Terminziele wie folgt:

bis Ende März 2012	Fertigstellung der Entwurfsplanung
April 2012	Zuschussantrag bei der Regierung von Mittelfranken
24.04.2012	DA-Bau-Beschluss Entwurfsplanung im BWA
bis Ende April 2012	Genehmigungsplanung

Mai/Juni 2012	Ausführungsplanung und Ausschreibungen
Mittel Juli	Versand Leistungsverzeichnisse
Oktober 2012	Baubeginn
Dezember 2013	Fertigstellung Bauabschnitt 1 (Kindertageseinrichtung)
Dezember 2014	Fertigstellung Bauabschnitt 2 (sonstige Bereiche)

Durch die vom Zuschussgeber vorgegebene Inbetriebnahme der Kinderkrippe bis Ende 2013 ist **keinerlei Planungsspielraum für weitere Verzögerungen** mehr gegeben.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten (**Variante 1**):

Kindertageseinrichtung Bau	1.416.000 € bei IP-Nr. 365F.401
Krippe Ausstattung	70.000 € bei IP-Nr. 365F.351
Gemeindezentrum Bau	2.880.000 € bei IP-Nr. 573.407
Personalkosten (brutto):	Planstellen für zwei Krippengruppen
Korrespondierende Einnahmen	
Staatliche Investitionskostenförderung für Bau und Ausstattung	690.000 € bei IP-Nr. 365F.401ES
Staatliche Betriebskostenförderung (jährlich)	160.000 € bei Sachkonto 414101
Gebühren (jährlich)	60.000 € bei Sachkonto 432101

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind teilweise vorhanden auf IvP-Nr. 365F.401 und 573.407 bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

Anlagen: Grundrisse Erd- und Kellergeschoss zu Varianten 1-3
Übersichtsplan Freiflächengestaltung Krippe

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang