

## Umbau und Sanierung Gemeindezentrum Frauenaurach mit Einbau einer Kinderkrippe

### Stellungnahme zum Protokollvermerk aus der Sitzung BWA/SchulA vom 28.02.2012

---

I. Auf die Fragen von Herrn Stadtrat Volleth antwortet die Verwaltung:

#### 1 Bestandspläne beifügen und dazu erläutern, was neu und was alt ist

Die Bestandspläne sind der Anlage zu entnehmen. Sie geben den heutigen Zustand des Gemeindezentrums wieder, die Maßnahmen des Umbaus in den Varianten 1, 2 und 3 sind den Plänen zu entnehmen, die der Sitzungsvorlage beiliegen.

#### 2 Überblick über die Gesamtnutzfläche und die Kostenkennwerte

die Flächen und Kennwerte beziehen sich auf die Variante 1:

NF = Nutzfläche (ohne Verkehrs- und Funktionsflächen)	2.370 m <sup>2</sup>	
NNF = Gesamtnettonutzfläche	3.085 m <sup>2</sup>	
BGF = Bruttogeschossfläche	3.790 m <sup>2</sup>	
Baukosten (Kostengruppe 300 + 400):	3.190.000 €	
Gesamtkosten (Kostengruppen 100 bis 700):	4.296.000 €	
Kennwerte:		
Baukosten je Nutzfläche	1.346 €/m <sup>2</sup>	zum Vergleich: Neubaukosten: 2.100 €/m <sup>2</sup>
Baukosten je Gesamtnettonutzfläche	1.034 €/m <sup>2</sup>	
<b>Baukosten je Bruttogeschossfläche</b>	<b>842 €/m<sup>2</sup></b>	zum Vergleich: Neubaukosten: 1.700 €/m <sup>2</sup>
Gesamtkosten je Nutzfläche	1.812 €/m <sup>2</sup>	
Gesamtkosten je Gesamtnettonutzfläche	1.393 €/m <sup>2</sup>	zum Vergleich: Durchschnitt im Schulsanierungsprogramm: 850 €/m <sup>2</sup>
<b><u>Gesamtkosten je Bruttogeschossfläche</u></b>	<b><u>1.134 €/m<sup>2</sup></u></b>	

#### 3 Woher kommen die ständig steigenden Kosten?

Über die Kosten wurde in den Ausschüssen wie folgt berichtet:

BWA 05.04.2011:	Variante A: 2.909.000 € Variante B: 2.662.000 €	Grundlage: <b>Grobe Kostenannahme</b> (noch keine Kostenschätzung) auf Grund von Kennwerten, Erfahrungswerte aus den Schul- und Kindergartenumbauten und -sanierungen mit Gebäuden gleichen Alters
StR 24.11.2011	Vorentwurf: 4.000.000 €	Grundlage: detaillierte Kostenschätzung (Kostenberechnungsniveau). Eine genaue Bauteiluntersuchung ergab einen sehr schlechten Gesamtzustand des Gebäudes mit gravierenden Mängeln im Bereich Statik von Decken und Dächern, Entwässerung, energetischem Zustand und Brand-

		schutz.
StR 01.03.2012	Vorentwurf Variante 1: 4.296.000 € Variante 2: 3.985.000 € Variante 3: 3.624.000 €	Grundlage: detaillierte Kostenschätzung (Kostenberechnungsniveau) auf gleichem Stand wie vor. Zusatzkosten (296.000 €) für die Schaffung des zusätzlichen Raumbedarfes für die Kindertageseinrichtung

#### **4 Was passiert mit den Lagerflächen von 500 m<sup>2</sup> im Keller?**

Die Stadt Erlangen hat ständigen, hohen Bedarf für Lagerflächen im Stadtgebiet, der in der Vergangenheit häufig sogar die Anmietung von Flächen notwendig machte. Insbesondere für vorübergehende Auslagerung von Möbeln aus den Sanierungsobjekten (Schulsanierung, Kindertageseinrichtungen) während der Bauarbeiten ist die Stadt ständig auf der Suche nach Lagermöglichkeiten. Hier können die Kapazitätsreserven im Gemeindezentrum zur Entlastung beitragen.

Auch der Heimat- und Geschichtsverein hat in Frauenaarach dringenden Bedarf an geeigneten Lagerflächen.

#### **5 Wie hoch ist der EU-Schwellenwert?**

Der EU-Schwellenwert für Bauleistungen liegt derzeit bei 5.000.000 € (Nettobetrag = ohne Umsatzsteuer)

#### **6 Wie hoch ist der Zeitdruck?**

Die Kinderkrippe wird aus dem Investitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung“ 2008-2013 gefördert. Förderbedingung ist die Inbetriebnahme der Einrichtung in 2013. Die Kinderkrippe kann von der Sanierung des Restgebäudes nicht sinnvoll getrennt werden (gemeinsame Haustechnikzentralen und Netze; Teilabbruch des Saals ist Voraussetzung, etc).

Der in der Vorlage aufgezeigte Zeitplan ist sehr eng und lässt keinerlei Spielraum für weitere Verzögerungen

#### **7 Warum können die WCs des Aurachsaals nicht im Keller verbleiben?**

Um den Saal für Nutzungen attraktiv zu machen und damit Belegung und Vermietungen zu fördern ist es besser, die WCs neben dem Saal zu platzieren. Damit ergeben sich kurze Wege. Der Saal kann als geschlossene Einheit vergeben, bzw. vermietet werden, Besucher müssen nicht durch das Haus laufen um die WCs zu erreichen.

#### **8 Warum wird der Raum für die Jugendkunstschule mal unten und mal oben geplant?**

In der Variante 1 zieht die Jugendkunstschule in den Keller um den Raum für die AWO-Seniorengruppe freizumachen. Diese zieht dorthin um, um Platz für die Saalvergrößerung, WCs und Lagerflächen für den Saal zu schaffen

In der Variante 2 und 3 bleibt die Jugendkunstschule wo sie jetzt auch ist.

#### **9 Ist es möglich im Kellergeschoss einen Raum für die Musikschule zu planen?**

Die Musikschule hat Bedarf für eine größere Fläche (Gruppen, Ensembles, Platz für Klavier und Musikinstrumente) und hat deshalb Interesse an dem Saal mit entsprechenden Lagerräumen. Im Keller ist eine vergleichbare Fläche nicht vorhanden.

- II. zum TOP 14 „Umbau und Sanierung Gemeindezentrum Frauenaarach mit Einbau einer Kinderkrippe mit 24 Plätzen“ in der Stadtratssitzung vom 1. März 2012