

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/24

Verantwortliche/r:  
Amt für Gebäudemanagement

Vorlagennummer:  
242/213/2012

## **Umbau und Sanierung des Gemeindezentrums Frauenaarach mit Einbau einer Kinderkrippe Entwurfsplanung nach DA-Bau 5.5.3.**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	24.04.2012	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

14, 512, 413, Regierung von Mittelfranken

## I. Antrag

Der Entwurfsplanung für den Umbau und die Sanierung des Gemeindezentrums Frauenaarach mit Einbau einer Kinderkrippe wird zugestimmt. Sie soll der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zugrunde gelegt werden. Die weiteren Planungsschritte sind zu veranlassen.

## II. Begründung

### 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 drei 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

Mit Beschluss des Stadtrats vom 01.03.2012 wurde Variante 1 der geänderten Vorplanung als weitere Planungsgrundlage festgelegt.

Die gemäß Protokollvermerk formulierte Nachfrage bei der Regierung von Mittelfranken zu einer möglichen Reduktion des Raumprogramms wurde mit Schreiben vom 09.03.2012 beantwortet. Die veranschlagte Fläche der Gesamt-Kindertageseinrichtung unterschreitet die Soll-Fläche bereits um ca. 20 qm, so dass kein Potential für Flächenkürzungen vorhanden ist.

#### 3.2 Entwurfskonzept

Die baulichen Maßnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Bereich Kindertageseinrichtung:

- Einbau von zwei Krippengruppen sowie Hortflächen im Ostflügel des Erdgeschosses
- Errichtung eines neuen Treppenhauses inkl. behindertengerechten Aufzug zur Verbindung beider Geschosse an der Südseite
- Umverlegung und Vergrößerung des zentralen Küchenbereichs im UG
- Umverlegung des Leitungsbüros im UG

Bereich Gemeindezentrum

- Schaffung eines separat erschlossenen Saales mit Foyer, Toiletten, Küche und Lagerräumen
- Umstrukturierung des Bestandes in Erd- und Untergeschoss zur Optimierung der Raumnutzungen

Allgemein:

- Energetische Sanierung der Gebäudehülle
- Erneuerung der haustechnischen Anlagen
- Teilerneuerung der Außenanlagen

Im Zuge der Entwurfsplanung wurde die Installation einer Solaranlage zur Brauchwassererwärmung geprüft. Die Gebäudenutzung erfordert generell nur geringe Mengen an Warmwasser, dessen Erzeugung dezentral und nur dann, wenn benötigt, wirtschaftlicher ist. Die Räume mit Warmwasserbedarf sind zudem nutzungsbedingt weit auseinander liegend angeordnet, so dass ein weitläufiges Leitungsnetz für Warmwasser zusätzlich herzustellen und zu unterhalten wäre. Auf die Hygieneproblematik wird verwiesen. Auch die fehlenden Lastreserven der Dachkonstruktion würden Zusatzkosten durch die Erfordernis einer statischen Ertüchtigung zur Montage einer Solaranlage verursachen.

Die Planunterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Freiflächengestaltung) sowie die Baubeschreibung können den Anlagen entnommen werden.

### 3.3 Kosten

Entsprechend der vorliegenden Kostenberechnung ergeben sich nachfolgend aufgelistete Gesamtkosten inkl. 19% Mehrwertsteuer nach DIN 276:

<b>Zusammenstellung der Gesamtkosten (Bau)</b>			
Kostengruppen	Teilbetrag KITA	Teilbetrag GZ	Gesamt
Summe 100 Grundstück	---	---	---
Summe 200 Herrichten und Erschließen	9.380 €	18.890 €	28.270 €
Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen	853.410 €	1.217.570 €	2.070.980 €
Summe 400 Bauwerk – Technische Anlagen	313.850 €	682.720 €	996.570 €
Summe 500 Außenanlagen	215.870 €	198.370 €	414.240 €
Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke	1.910 €	3.570 €	5.480 €
Summe 700 Baunebenkosten	307.580 €	476.880 €	784.460 €
<b>Gesamtkosten Bau (gerundet)</b>	<b>1.702.000 €</b>	<b>2.598.000 €</b>	<b>4.300.000 €</b>
<b>Gesamtkosten Einrichtung Krippe</b>	<b>70.000 €</b>		

Im bisherigen Haushaltsentwurf ist die Maßnahme mit 3,5 Mio. EUR verteilt auf die Haushaltsjahre 2011 bis 2014 vorgesehen.

Die Mehrkosten in Höhe von 800.000 EUR werden im Rahmen der Haushaltsanmeldungen von der Verwaltung für den Haushalt 2014 angemeldet.

### 3.4 Überblick über Gesamtflächen und Kostenkennwerte

<b>Flächen</b>		
NF = Nutzfläche (ohne Verkehrs- und Funktionsflächen)	2.398 m <sup>2</sup>	
NGF = Nettogrundrissfläche	3.089 m <sup>2</sup>	
BGF = Bruttogeschossfläche	3.634 m <sup>2</sup>	

<b>Kosten</b>		
Baukosten (Kostengruppen 300 + 400):	3.067.550 €	
Gesamtkosten (Kostengruppen 100 bis 700)	4.300.000 €	ohne Einrichtung Kgr. 600
<b>Kennwerte</b>		
Baukosten je Nutzfläche	1.279 €/m <sup>2</sup>	zum Vergleich: Neubaukosten: 2.100 €/m <sup>2</sup>
Baukosten je Nettogrundrissfläche	993 €/m <sup>2</sup>	
<b>Baukosten je Bruttogeschossfläche</b>	<b>844 €/m<sup>2</sup></b>	zum Vergleich: Neubaukosten: 1.700 €/m <sup>2</sup>
Gesamtkosten je Nutzfläche	1.793 €/m <sup>2</sup>	
Gesamtkosten je Nettogrundrissfläche	1.392 €/m <sup>2</sup>	
<b><u>Gesamtkosten je Bruttogeschossfläche</u></b>	<b><u>1.183 €/m<sup>2</sup></u></b>	

### 3.5 Bauablauf/Termine

Der weitere Zeitplan sieht folgende Eckdaten vor:

Mai/Juni 2012	Ausführungsplanung und Ausschreibungen
Mitte August 2012	Versand der Leistungsverzeichnisse
Mitte September	Submissionen
24.10.2012	Vergabebeschlüsse BWA
Ende November	Baubeginn
Dezember 2013	Fertigstellung Bauabschnitt 1 (Kindertageseinrichtung, Teilbereiche UG)
August 2014	Fertigstellung Bauabschnitt 2 (Saal, sonstige Bereiche)

Der Umbau findet im laufenden Betrieb statt, die betroffenen Nutzer ziehen soweit möglich innerhalb der Bauabschnitte um. Die einzelnen Maßnahmen wurden mit den einzelnen Nutzergruppen bereits vorbesprochen, die detaillierte Abstimmung erfolgt im Rahmen der weiteren Planungen.

## 4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:

Kindertageseinrichtung Bau	1.702.000 €	bei IP-Nr. 365F.401
Krippe Ausstattung	70.000 €	bei IP-Nr. 365F.351
Gemeindezentrum Bau	2.598.000 €	bei IP-Nr. 573.407
Personalkosten (brutto):		Planstellen für zwei Krippengruppen
Folgekosten (jährlich) für das gesamte Gebäude	394.847 €	Baunutzungskosten

Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Staatliche Investitionskostenförderung für Bau und Ausstattung	ca. 690.000 €	bei IP-Nr. 365F.401ES
Staatliche Betriebskostenförderung (jährlichen)	160.000 €	bei Sachkonto 141401
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:** Erläuterungsbericht  
Grundrisse UG und EG, Schnitte und Ansichten  
Freianlagen Krippe/Innenhof  
Baunutzungskosten

Die Entwurfsplanungsunterlagen mit Kostenberechnung vom 05.04.2012 haben dem Rechnungsprüfungsamt vorgelegen.

Datum: 11.04.2012

Amt 14 i. V. Spieske.

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle  
V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift  
VI. Zum Vorgang