

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
IV/512/GSM T. 2362

Verantwortliche/r:

Vorlagennummer:  
**512/051/2011**

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

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Ö/N</b>	<b>Vorlagenart</b>	<b>Abstimmung</b>
Kultur- und Freizeitausschuss	09.11.2011	Ö	Gutachten	
Haupt-, Finanz- und Personalaus- schuss	16.11.2011	Ö	Gutachten	
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	22.11.2011	Ö	Gutachten	
Stadtrat	24.11.2011	Ö	Beschluss	
Jugendhilfeausschuss	01.12.2011	Ö	Kenntnisnahme	

### **Beteiligte Dienststellen**

242, 413, 20, Regierung von Mittelfranken, Ortsbeirat Frauenaarach

## **I. Antrag**

1. Der Vorentwurfsplanung für den Einbau einer zweigruppigen Kinderkrippe mit Umbau und Sanierung des Gemeindezentrums Frauenaarach wird zugestimmt. Sie soll der Entwurfsplanung zugrunde gelegt werden.  
Die weiteren Planungsschritte sind unmittelbar zu veranlassen.  
Der Beschluss über die notwendigen Mittel soll im Rahmen des Beschlusses des Haushalts 2012 erfolgen.
2. Die Mehrkosten i. H. v. 1,1 Mill. Euro sind zum Haushalt 2012 nachzumelden.
3. Der Bedarf von 24 Krippenplätzen im Gemeindezentrum Frauenaarach wird bestätigt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Zuweisungen aus dem Investitionsprogramm „Kinderbetreuungsförderung“ 2008-2013 bei der Regierung von Mittelfranken zu beantragen.

## **II. Begründung**

### **1. Ergebnis/Wirkungen**

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

- Optimierte Nutzung des Gemeindezentrums und Beseitigung des Leerstandes
- Ausweitung des Betreuungsangebots für Kinder im Alter von unter 3 Jahren

### **2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen**

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

Im Gemeindezentrum Frauenaarach werden in der städtischen Einrichtung Löwenzahn bereits Kindergarten- und Hortkinder betreut. Wegen der Synergieeffekte wird für die beiden Krippengruppen eine städtische Trägerschaft angestrebt. Dadurch entsteht eine altersgemischte Einrichtung, in der Kinder im Alter von 0 – 10 Jahren ohne Brüche durch Einrichtungswechsel betreut werden können. Hierfür sind ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme zusätzliche Planstellen erforderlich.

Der gesamte Gebäudebestand wird energetisch saniert, durch verschiedene Umstrukturierungen

gen und Umbaumaßnahmen werden die vorhandenen Nutzungen sinnvoll geordnet und ergänzt.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

#### **Ausgangslage**

Mit den BWA-Beschlüssen vom 30.11.2010 und 05.04.2011 wurde die Verwaltung beauftragt, die Planung des Einbaus einer Kinderkrippe in das Gemeindezentrum Frauenaarach und die damit verbundene Umbauplanung fortzuführen.

#### **Bedarfseinschätzung für die Neuschaffung von 24 Krippenplätzen**

Der geplante Standort ist dem Planungsbezirk H-Erlangen Südwest zuzurechnen. Der Planungsbezirk umfasst die Ortsteile Frauenaarach, Kriegenbrunn und Hüttendorf. Es ist davon auszugehen, dass die Kinderzahl im Alter von unter drei Jahren von 125 zum Stichtag 31.12.2010 in den kommenden Jahren weitgehend stabil bleiben wird. Derzeit können in diesem Planungsbezirk 12 Betreuungsplätze in der neu eingerichteten Krippengruppe „Kriegenbrunner Fröschla“ sowie 10 Plätze in der Kindertagespflege angeboten werden. Der Bedarf wird im stadtweiten Vergleich als deutlich unterdurchschnittlich eingeschätzt. Gemäß des vom Stadtrat am 26.05.2011 beschlossenen Ausbauplanes besteht in diesem Planungsbezirk im Vergleich zum heutigen Platzbestand ein zusätzlicher Bedarf im Umfang von ca. 20 Plätzen. Die angestrebte Neuschaffung von 24 Betreuungsplätzen für Kinder im Alter von unter drei Jahren ist danach aus Sicht der Jugendhilfeplanung geeignet, ein bedarfsdeckendes Betreuungsangebot vor Ort zu etablieren. Sie ist aus diesem Grund aus bedarfsplanerischer Sicht zu befürworten.

#### **Sanierungsbedarf Bestandsgebäude**

Das bestehende Gebäude des Gemeindezentrums Frauenaarach befindet sich in einem sehr schlechten Gesamtzustand, insbesondere bezüglich der Statik von Decken und Dächern, Entwässerung, energetischem Zustand und Brandschutz bestehen erhebliche Mängel. Das Gebäude wurde seit seiner Errichtung im Jahr 1971, abgesehen von den Flächen des Kindergartens, nie saniert.

Folgender Sanierungsbedarf wurde festgestellt:

- Wärmedämmung der Fassade und des Daches mit Erneuerung der Dachdichtung und Austausch der Fenster gemäß Sanierungsstandard im GME
- Erneuerung der haustechnischen Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektro)
- Neuordnung und Umstrukturierung bestehender Flächen zur Beseitigung des Leerstandes

Ausgelöst durch den Einbau der Kinderkrippe und die daraus resultierenden Umbaumaßnahmen ist auch die Sanierung des verbleibenden Gebäudes zwingend durchzuführen. Durch den geplanten Teilabbruch zur besseren Erschließung und Belichtung der Flächen für die Krippe werden die Umverlegung der Haustechnikzentralen sowie weitreichende Eingriffe in Leitungenführungen und Gebäudestruktur erforderlich.

#### **Raumprogramm**

Das im Zuge der Umbau- und Neustrukturierungsplanungen mit den Nutzern entwickelte Raumkonzept der insgesamt 3.070 m<sup>2</sup> Nettogeschosfläche setzt sich aus folgenden Teilbereichen in Erd- und Kellergeschoss zusammen:

Kinderkrippe (EG): 335 m<sup>2</sup> (gemäß Standard-Raumprogramm für Kinderkrippen in Erlangen)

Saal mit Nebenräumen (EG): 410 m<sup>2</sup>

Wohnung (EG): 120 m<sup>2</sup>

Mehrzweckraum (EG): 85 m<sup>2</sup>

Flächen für versch. Einzelnutzungen (Mietflächen, EG und KG): 575 m<sup>2</sup>

Lagerflächen (KG): 560 m<sup>2</sup>

Technikflächen (KG): 100 m<sup>2</sup>

Feuerwehr (KG Bestand): 185 m<sup>2</sup>

Kindergarten/-hort (KG Bestand): 700 m<sup>2</sup>

## **Bau**

Die Maßnahmen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Teilabbruch des Aurachsaals zur Öffnung und Erschließung des Innenhofs und Verbesserung der Belichtung des Gebäudes
- Einbau von zwei Krippengruppen im Ostflügel des Erdgeschosses (ehem. Bar, Hochzeitszimmer und Küchenbereich)
- Schaffung eines separat erschlossenen Saales mit einer Fläche von ca. 205 qm mit Foyer, Toiletten, Küche und Lager
- Umstrukturierung des Bestandes im Erd- und Kellergeschoss zur Verbesserung der Raumnutzungen
- Energetische Sanierung der Gebäudehülle
- Erneuerung der haustechnischen Anlagen
- Sanierung der Pächterwohnung
- Erneuerung der Außenanlagen

Die Vorentwurfsplanung kann den als Anlage beigefügten Plänen entnommen werden.

Die Planung wurde im Vorfeld mit den einzelnen Nutzergruppen und dem Ortsbeirat Frauenaaurach abgestimmt.

## **Termine**

Der Zeitplan, der durch die vom Zuschussgeber vorgegebene Inbetriebnahme der Kinderkrippe bis Ende 2013 wenig Planungsspielraum lässt, sieht folgende Eckdaten vor:

Mai 2012	Baubeginn
Herbst 2013	Fertigstellung Bauabschnitt 1 (Krippe und Saal)
Mitte 2014	Fertigstellung Bauabschnitt 2 (sonstige Bereiche)

## **Betreuung der Räume für soziale und kulturelle Gruppen und Vereine:**

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

Die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen des Saals und des Mehrzweckraumes lassen eine erhebliche Attraktivitätssteigerung dieser Räume erwarten.

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.

Um aber generell eine Optimierung der Raumauslastung, also eine Intensivierung der Mehrfachnutzung durch weitere Gruppen und Vereine dauerhaft erreichen zu können, ist über die Sanierungsmaßnahmen hinaus eine entsprechende Betreuung der Räume und der Nutzer vor Ort unerlässlich. Es bedarf verlässlicher Ansprechpartner, deren Aufgabe sich nicht allein auf ein funktionierendes Raummanagement beschränkt. Vielmehr müssen auch Unterstützungs- und Beratungsleistungen, z. B. bei Konflikten zwischen Nutzern und der Nachbarschaft und zwischen künftigen Nutzergruppen untereinander gewährleistet werden, so, wie dies in den städtischen Stadtteileinrichtungen geschieht.

Diese Aufgabe könnte grundsätzlich von der Abt. Soziokulturelle Stadtteilarbeit (Abt. 413) übernommen werden und durch das Begegnungszentrum Fröbelstraße als den Räumen nächstgelegenen Stadtteileinrichtung erfolgen. Allerdings stehen bei Abt. 413 keinerlei freie Personalressourcen zur Verfügung. Hierfür müssten mindestens 6 zusätzliche Wochenstunden bereitgestellt werden.

## **4. Ressourcen**

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Nach der vorliegenden Kostenschätzung ergeben sich Gesamtbaukosten in Höhe von 4.000.000 EUR. Zum bisherigen Haushaltsentwurf bedeutet dies Mehrkosten in Höhe von 1.100.000 EUR. Diese werden von der Verwaltung für den Haushalt 2012 nachgemeldet.

Der geplante Mittelabfluss über die Haushaltsjahre 2011 bis 2014 gestaltet sich folgendermaßen:

	lvP	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	900.000	3.018.000
<b>Summe Bau</b>		<b>100.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>2.000.000</b>	<b>900.000</b>	<b>4.000.000</b>
<b>Summe Einrichtung</b>				<b>70.000</b>		<b>70.000</b>

Für den Bereich der Kinderkrippe wird bei der Regierung von Mittelfranken eine Zuweisung zu den Bau- und Ausstattungskosten aus dem Investitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung“ 2008-2013 beantragt. Es wird von einer Zuweisung in Höhe von ca. 530.000 EUR ausgegangen.

### Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit der Sanierungsmaßnahmen wurde bereits in dem o. g. BWA-Beschluss behandelt. Ergebnis war, dass die Sanierung wesentlich günstiger war als der Abriss und ein Neubau vergleichbarer Fläche. Der Vergleich wurde über die damalige Variante B (Teilabriss) geführt.

Bei den erwähnten Mehrkosten führt ein erneuter Wirtschaftlichkeitsvergleich zu folgenden Zahlen:

<b>Kennzahlen Sanierung</b>		
zu sanierende Nutzfläche EG + KG		2.370 m <sup>2</sup>
Sanierungsgesamtkosten pro m <sup>2</sup>	4.000.000 € / 2.370 m <sup>2</sup>	1.687,76 €/m <sup>2</sup>
<b>Kennzahlen Neubau</b>		
Neubaukosten pro m <sup>2</sup>		2.100,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Vergleichende Neubaukosten</b>		
Neubaukosten für zu sanierende Nutzfläche	2.370 m <sup>2</sup> x 2.100 €/m <sup>2</sup>	4.977.000 €
zusätzlich Neubaukosten für Kindergartenfläche	700 m <sup>2</sup> x 2.100 €/m <sup>2</sup>	1.470.000 €
Summe Neubaukosten		6.447.000 €

Zusätzlich wären folgende Kosten zu berechnen:

- Abbruch des bestehenden Gebäudes inkl. Entsorgung
- Ersatzräumlichkeiten während der Bauzeit für Kindergarten, Feuerwehr, Mieter und sonstigen Nutzergruppen
- Umzugskosten in die Ersatzquartiere

Ergebnis: Die Sanierung ist nach wie vor die wirtschaftlich günstigste Variante.

<b>Ausgaben:</b>		
<u>Investitionskosten:</u>		
Krippe Bau	982.000 €	bei IP-Nr. 365F.401
Krippe Ausstattung	70.000 €	bei IP-Nr. 365F.351
Restgebäude Bau	3.018.000 €	bei IP-Nr. 573.407
<u>Folgekosten:</u>		
Personalkosten		Planstellen für zwei Krippengruppen
<b>Korrespondierende Einnahmen für zwei Krippengruppen:</b>		
staatliche Investitionskostenförderung für Bau und Ausstattung	530.000 €	bei IP-Nr. 365F.401ES

staatliche Betriebskostenförderung (jährlich)	160.000 €	bei Sachkonto 414101
Gebühren (jährlich)	60.000 €	bei Sachkonto 432101

#### Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt  
 i. H. v. 2,97 Mill. Euro sind auf IP-Nr. 365F.401, 365F.351 und 573.407 im Haushaltsentwurf 2012 vorgesehen; 1,1 Mill. Euro sind nicht vorhanden.  
 sind nicht vorhanden

**Anlagen:** Grundrisse Erd- und Kellergeschoss, Übersichtsplan Freiflächengestaltung

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

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