



Amt für Gebäude- und Beteiligungsverwaltung

Datum: 2016-02-23

---

**Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr.**  
**B-6176/2016**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt	15.03.2016
Stadtverordnetenversammlung	12.04.2016

**Titel:**

**Barrierefreiheit Gemeindehaus Frankenfelde**

**Beschluss:**

Das Gemeindehaus Frankenfelde soll wie folgt ertüchtigt werden:

- Einbau eines Aufzugs mit Aufzugsschacht und 3 Haltestellen (Straßenniveau, Parterre, Dachgeschoss)
- Erneuerung der Außentreppe
- Angleichung des Fußbodenniveaus im Hochparterregeschoss
- Einbau eines Behinderten-WCs
- 2. baulicher Rettungsweg Dachgeschoss
- Einbau einer WC-Anlage im Dachgeschoss
- Lagerschränke
- Renovierungsarbeiten

Als vorbereitende Maßnahme **für die Beantragung von Fördermitteln<sup>\*)</sup>** sind die für eine Baugenehmigung erforderlichen Unterlagen zu erstellen.

<sup>\*)</sup> Ergänzende Empfehlung des SWU-Ausschusses vom 15.03.2016

---

**Finanzielle Auswirkungen: [ja]**

Gesamt				Produktkonto
-aufwendungen	<b>[nein]</b>		EUR	
-auszahlungen	<b>[ja]</b>	25.000,00	EUR	57318.785100
Auswirkung Folgejahre:	<b>[ja]</b>		EUR	Umsetzung

**Bestätigung Kämmerin/Abt.-Ltrn. Haushalts- und Geschäftsbuchhaltung:**

---

**Anzeigepflichtig  
Mitteilungspflichtig**

**Genehmigungspflichtig**

**Veröffentlichungspflichtig**

Bürgermeisterin

Amtsleiter/in

Sachbearbeiter/in

---

## **Erläuterung/Begründung:**

### **Ausgangssituation:**

Im Gemeindehaus Frankenfelde befinden sich in dem Parterre Mehrzweckraum, Büro, Küche und Sanitäranlagen inklusive Duschen, die von der Löschgruppe der Feuerwehr genutzt bzw. ihr zugeordnet werden. Über eine Treppe und einen Glasgang ist eine direkte Verbindung zur Feuerwehrgarage hergestellt.

Mehrzweckraum, Büro, Küche und WCs werden auch von Vereinen, Initiativen, der Dorfgemeinschaft und dem Ortsbeirat für eigene Veranstaltungen in Anspruch genommen. So ist der Mehrzweckraum Wahlbüro, wird für Einwohnerversammlungen und Dorfgemeinschaftsfeiern genutzt, dient den regelmäßig trainierenden Tänzern und Gymnastiktreibenden, dem probenden Bläserensemble und den Zusammenkünften des Ortsbeirats und der Senioren.

Das Parterre ist von der Straße aus über eine steile Treppe aus sechs Steinstufen zu erreichen. Im Innern gibt es eine weitere Schwelle: Flur und Mehrzweckraum sind ca. 17 cm niedriger als die angrenzenden Räume.

Ins Dachgeschoss gelangt man über einen separaten Eingang und eine innenliegende Holztreppe. Hier hat der Jugendclub seine Räumlichkeiten, bestehend aus einem Billardraum und einem Gemeinschaftsraum. Ein WC befindet sich auf halber Treppe. Einen zweiten baulichen Flucht- und Rettungsweg gibt es nicht. Da im Gefahrenfall (Nichtnutzbarkeit des vorhandenen Treppenhauses z.B. wegen Verrauchung) die Rettung über das Dachfenster erfolgen muss und innerhalb der Hilfsfrist nur zehn Personen der Ausstieg möglich wäre, ist auch nur zehn Personen der gleichzeitige Aufenthalt im Obergeschoss gestattet.

### **Aufgabe und Lösungsansätze:**

Schon länger wird eine barrierefreie Erreichbarkeit der Räumlichkeiten eingefordert. Als kostengünstige Variante wurde zunächst der Einbau eines Treppenliftes geprüft, jedoch als ungeeignet verworfen. Denn der mobile Treppenlift kann nur durch eingewiesene Personen in Begleitung des Behinderten bedient werden, ist nicht für alle Rollstuhltypen geeignet und darf laut Herstellerangaben nicht bei Regen oder Schnee eingesetzt werden.

Um den örtlichen Nutzungsansprüchen hinreichend gerecht zu werden, hat die Verwaltung das Ing.-Büro Prib mit einer Machbarkeitsuntersuchung und der Erstellung von Varianten beauftragt. Für die Aufgabenstellung war zunächst bei dem Ortsbeirat und den Nutzergruppen die Anforderungen und Raumbedarfe abgefragt worden. Daraus ergab sich auch der Wunsch, das Obergeschoss mit einem zweiten Rettungsweg zu versorgen, der die Nutzerlimitierung von zehn Personen aufheben könnte. Sollte dazu das Obergeschoss barrierefrei erreichbar gemacht werden, dann könnte es auch flexibler genutzt werden, was ebenfalls als erstrebenswert angemeldet wurde.

### **Variante 1: Plattformlift**

- Leistungsumfang:
- Anbau Plattformlift
  - Erneuerung der Außentreppe
  - Anhebung Fußboden im Flur und Mehrzweckraum
  - Behinderten-WC im Erdgeschoss
  - 2. baulicher Rettungsweg Dachgeschoss (Treppe zur Parterre)
  - Einbau einer WC-Anlage im Dachgeschoss
- Nachteile:
- nur Erdgeschoss barrierefrei
  - bei Einsatz Treppenlift Treppe gesperrt
  - Hilfe einer 2. Person erforderlich
  - störanfällig
- Vorteile:
- weniger Aufwand
  - niedrigere Kosten – geschätzt 170.000,00 €

### **Variante 2: Aufzug**

- Leistungsumfang:
- Einbau Aufzug mit Aufzugsschacht und 3 Haltestellen
  - Erneuerung der Außentreppe
  - Anhebung Fußboden im Flur und Mehrzweckraum
  - Behinderten-WC im Erdgeschoss
  - 2. baulicher Rettungsweg Dachgeschoss
- Nachteile:
- höherer Bauaufwand
  - höhere Kosten – geschätzt 250.000,00 €
- Vorteile:
- beide Etagen, alle Räume barrierefrei erreichbar
  - Dachgeschossräume flexibler nutzbar
  - nachhaltig

### **Variante 3: Neubau**

Das Gemeindehaus hat eine derzeitige Nutzfläche von 260 m<sup>2</sup> + 60 m<sup>2</sup> Feuerwehrgarage. Laut Baupreisindex von 2015 wären für den Neubau eines Dorfgemeinschaftshauses mit einer Nutzfläche von 260 m<sup>2</sup> Kosten in Höhe von ca. 450.000,00 € zu veranschlagen.

Als mögliches Baugrundstück käme die Freifläche auf dem rückwärtigen Gelände in Betracht. Das Gebäude müsste im „Scheunenstil“ errichtet werden. Grundstückserwerb wäre hier nicht erforderlich, jedoch die Erschließung, die in den genannten Kosten noch nicht enthalten ist.

Zu bedenken ist, dass im jetzigen Gemeindehaus die für eine Feuerwehr vorgeschriebene Sanitär- und Duscheinheit vorgehalten wird. Diese Zuordnung müsste beibehalten werden, was die wirtschaftliche Verwertungsmöglichkeit des Hauses deutlich einschränkt bis unmöglich macht. Als Folgekosten sind die Bewirtschaftung des Altbaus und des Neubaus zu veranschlagen.

#### **Variante 4: Umbau von ungenutzten Bestandsimmobilien zum Gemeindehaus**

Gemeinsam mit Vertretern des Ortsbeirates wurden am 03.03.2016 leer stehende Gebäude unter die Lupe genommen. Zwei kommen in Betracht.

Direkt im Zentrum befindet sich ein leer stehender Rohbau (Dorfstraße 32 – sog. „Haus am See“), zweigeschossig, ausgelegt auf Wohnnutzung mit einer Nutzfläche von ca. 500 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz und müsste erworben werden.

Gesamtgrundstücksgröße 4210 m<sup>2</sup>

davon 1912 m<sup>2</sup> Bauland a 35 €/m<sup>2</sup> (Bodenrichtwert) = 66.920 €

+ landwirtschaftliche Nutzfläche 2298 m<sup>2</sup> a 2-5 €/m<sup>2</sup> = 5.000 €

Umbaukosten (vergleichbar mit Gemeindehaus Kolzenburg) = 500.000 €

+ Feuerwehrgerätehaus (wie Gerätehaus Kolzenburg) = 200.000 €

Gesamt: 771.920 €

Diese Kostenschätzung ist eine grobe Orientierung, da weder Unterlagen zum Gebäude, zur Statik oder konkrete Umbaupläne vorlagen und nur die Umbau- und Sanierungskosten vom Gemeindehaus Kolzenburg als Vergleich herangezogen wurden.

Ebenfalls ungenutzt ist das Gebäude Dorfstraße 38. Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 2870 m<sup>2</sup> und ist Privateigentum. Ein Umbau des Gebäudes ist wirtschaftlich nicht sinnvoll. Das Grundstück müsste erworben, das Gebäude abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

#### **Förderfähigkeit**

Der Neubau von Gemeindehäusern und Freiwilligen Feuerwehren ist nach der LEADER-Richtlinie nicht förderfähig. Die Kosten für einen Neubau müsste die Stadt zu 100 % tragen.

Bei einer Ertüchtigung des vorhandenen Gemeindehauses besteht die Möglichkeit einer Förderung von 75 % der förderfähigen Aufwendungen. Antragsvoraussetzung ist allerdings das Vorliegen einer Baugenehmigung. Um das Projekt unter der Voraussetzung einer Fördermittelbewilligung und der Bereitstellung der notwendigen kommunalen Eigenmittel möglichst zeitnah (2017) realisieren zu können, hat sich die Verwaltung das Ziel gesetzt, eine Baugenehmigung bis zum nächsten Antragstermin (15.09.2016) zu erwirken.

#### **Anlagen:**

Grundrisse der Varianten 1 und 2.