



Amt für Gebäude- und Beteiligungsverwaltung

Datum: 2016-04-28

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr.
B-6188/2016

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt	10.05.2016
Ortsbeirat Frankenfelde	19.05.2016
Stadtverordnetenversammlung	24.05.2016

Titel:

Barrierefreiheit Gemeindehaus Frankenfelde

Beschluss:

Als vorbereitende Maßnahme für die Beantragung von Fördermitteln sind die für eine Baugenehmigung erforderlichen Unterlagen zu erstellen.
(Planung Variante 2 bis Leistungsphase 4)

Finanzielle Auswirkungen: [ja]

Gesamt			Produktkonto	
-aufwendungen	[nein]	€		
-auszahlungen	[ja]	6.000,00	€	57318.785100
Auswirkung Folgejahre:	[ja]	€		Umsetzung

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

Anzeigepflichtig
Mitteilungspflichtig

Genehmigungspflichtig

Veröffentlichungspflichtig

Bürgermeisterin

Amtsleiter

Sachbearbeiterin

Erläuterung/Begründung:

Ausgangssituation:

Ausgehend von der Diskussion der Beschlussvorlage B-6176/2016 (Barrierefreiheit Gemeindehaus Frankenfelde) in der Stadtverordnetenversammlung am 12. April 2016 wurde der Anregung nachgegangen, einen Gemeindesaal als Neubau zwischen Gemeindehaus und Feuerwehrgerätehaus zu errichten. In Variante 5 sind die dazu angestellten Überlegungen aufgezeigt.

Weiterhin wurden mögliche Bauabschnitte und ihr geschätztes Kostenvolumen (Stand 2016) definiert.

Im Gemeindehaus Frankenfelde befinden sich im Parterre Mehrzweckraum, Büro, Küche und Sanitäreinrichtungen 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 im Erdgeschoss eingefordert. Als kostengünstige Variante wurde zunächst der Einbau eines Treppenliftes geprüft, jedoch als ungeeignet verworfen. Denn der mobile Treppenlift kann nur durch ausgewiesene 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 können im Bedarfsfall auch anderen Nutzungen zugeführt werden, z.B. Senioren-Tagespflege oder , generationsübergreifende Kurs- und Zirkelangebote

Variante 3: Neubau

Laut Baupreisindex von 2015 wären für den Neubau eines Dorfgemeinschaftshaus mit einer Nutzfläche von 260 m² 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

2 vorhandene Immobilien wurden in die Betrachtung einbezogen:

Dorfstraße 32 – sog. „Haus am See“), zweigeschossig, ausgelegt auf Wohnnutzung mit einer Nutzfläche von ca. 500 m².

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz und müsste erworben werden.

Kostenschätzung für Ankauf und Umbau: 770.000,00 €

Dorfstraße 38. Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 2870 m² und ist Privateigentum. Ein Umbau des Gebäudes ist wirtschaftlich nicht sinnvoll. Das Grundstück müsste erworben, das Gebäude abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Variante 5: Neubau eines ebenerdigen Versammlungsraumes zwischen Gemeindehaus und Feuerwehrgerätehaus

Die Freifläche zwischen Gemeindehaus und Feuerwehrgarage weist die Größe von ca. 3,00 m x 7,00 m auf. Würde sie eingeschossig bebaut, so wären zwei im Gemeindehaus angrenzende Erdgeschoss- und zwei Kellerfenster funktionslos. Die Belüftung und Belichtung des Kellers wird unmöglich, die der Teeküche und des Sanitärraums zumindest

stark eingeschränkt.

Zu bedenken ist weiterhin, dass der 2. Rettungsweg des Gemeindesaals bisher durch den Glasgang, der das Gemeindehaus mit dem Feuerwehrgerätehaus verbindet, ins Freie geführt wird. Wird die Fläche davor bebaut, so muss der Rettungsweg dann durch den Anbau angelegt werden. Das hat zur Konsequenz, dass bei der Möblierung auf die Freihaltung einer Rettungsgasse zu achten ist, was wiederum eine Nutzungseinschränkung bedeutet.

Um den ebenerdig zu erreichenden Versammlungsraum barrierefrei nutzbar zu machen, ist der Einbau einer Behindertentoilette erforderlich. Die dafür erforderlichen ca. 6 m² schränken die Nutzfläche für den Gemeindesaal auf 15 m² ein. Zum Vergleich: der jetzige Gemeindesaal ist 57 m² groß. .

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.

Nach Vergleich der Varianten schlägt die Verwaltung Variante 2 zur weiteren Planung vor. Mit dem Anbau eines Aufzuges ist eine barrierefreie Erschließung des gesamten Gebäudes möglich. Die Räume im Obergeschoss sind damit multifunktional und nicht nur für den Jugendclub nutzbar.

Eine Nutzungsänderung bedingt durch demografischen Wandel (zum Beispiel altersgerechtes Wohnen, Tagespflege) wäre ohne größere Investitionen möglich.

In der Kostenschätzung vom Ing.-Büros Prib GbR wurden die Kosten der einzelnen Maßnahmen aufgelistet. Eventuelle Unwägbarkeiten einer Sanierung wurden weitestgehend erfasst und die Gesamtkosten in Höhe von 250.000,00 € sind als Budgetobergrenze anzusehen.

Aus der beigefügten Kostenschätzung ist ersichtlich, dass zwei Drittel der Kosten für die barrierefreie Erschließung des Erdgeschosses nötig sind.

Um den Fördermittelantrag stellen zu können, soll das Ing.-Büro Prib mit der Erstellung der Unterlagen Baugenehmigung beauftragt werden. Die Honorarkosten für LP 1-4 bis zur Genehmigungsplanung liegen bei 6.000,00 €/brutto. Bei einer Fördermittelzusage erfolgt eine Weiterbeauftragung der nächsten Leistungsphasen. Werden keine Fördermittel für dieses Vorhaben bewilligt, ist eine Umsetzung in mehreren Jahresscheiben in Bauabschnitten entsprechend der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel möglich. Auch in diesem Fall ist die Fortführung der Planung Voraussetzung.

Sinnvolle Bauabschnitte wären:

BA 1 –	Ausführung aller vorbereitenden Arbeiten für Einbau Aufzug Anhebung Fußböden EG, Bau Aufzugsschacht, Veränderung Dach, Grundrissänderungen, Innentreppe als 2. Rettungsweg des Obergeschosses	ca. 135.000,00 €
BA 2 -	Einbau Aufzugstechnik	ca. 55.000,00 €
BA 3 -	Einbau Behinderten-WC, WC Dachgeschoss	ca. 30.000,00 €
BA 4 -	Möblierung (Einbauschränke, Spiegelwand)	ca. 30.000,00 €

Anlagen:

- Grundrisse der Variante 2
- Kostenschätzung