STADT PUCHHEIM **2015/0073**

18. Juni 2015

BESCHLUSSVORLAGE STADTRAT

Alte Schule Puchheim-Bahnhof - Nutzungsänderung
hier: Projektgenehmigung Gesamtmaßnahme

Beratungsfolge

23.06.2015	Stadtrat	öffentlich

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat nimmt den Vortrag zur Kenntnis und erteilt die Projektgenehmigung für die Nutzungsänderung Alte Schule PUC-Bhf mit voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von ca. 900.000.- €. Er stimmt der Bereitstellung von außerplanmäßigen Kosten in Höhe 900.000 € zu.

Vorschlagsbegründung

Das heute im alten Schulgebäude untergebrachte Jugendzentrum wird demnächst in neue Räumlichkeiten umziehen. Zu einem späteren Zeitpunkt wird für das Schulgebäude eine Nutzung als Veranstaltungsgebäude mit Saal angestrebt, als Teil der in den nächsten Jahren entstehenden Gesamtplanung des neuen Stadtzentrums. In der Zwischenzeit bietet sich eine Nutzung des Gebäudes als temporärer Kindergarten (ca. drei bis vier Jahre Nutzungszeit) an. Hiermit könnte auf die derzeit hohe Nachfrage nach Kindergartenplätzen angemessen reagiert werden.

Die erforderlichen baulichen Eingriffe beschränken sich auf ein Minimum, da die vorgefundene Raumaufteilung größtenteils unverändert übernommen werden kann. Die erforderlichen Ergänzungen und Nachrüstungen der notwendigen Fluchtwege werden auch für die künftige Saalnutzung ausgelegt. Es ist der Einbau einer internen Rauchmeldeanlage vorgesehen. Das Dachgeschoss und Teile des Untergeschosses werden nicht genutzt.

Die geplanten Maßnahmen bestehen hauptsächlich aus Renovierungsarbeiten an Bodenbelägen, Wänden, Decken und Innentüren. Die Sanitärbereiche sind komplett zu überarbeiten. Die Fassadenflächen, Fenster und Außentüren werden im Rahmen von Bauunterhaltsmaßnahmen bearbeitet. Der temporäre Kindergarten kann wegen des fehlenden Aufzuges nicht barrierefrei benutzt werden. Dies erscheint jedoch wegen der in unmittelbarer Nähe zum alten Schulhaus vorhandenen, barrierefreien Kindertagesstätten akzeptabel.

Der geschützte Außenbereich zwischen altem Schulgebäude und jetzigem Volkshochschulgebäude bietet sich als bespielbare Gartenfläche an. Die bestehende Terrasse wird mit geringem Aufwand kindgerecht umgebaut und der Garten mit Bepflanzung und Spielgeräten bestückt.

Der Innenhof mit einer Gesamtfläche von ca. 635 m² ist für eine Belegung von 75 Kindern nicht ganz ausreichend, die Vorgabe von 10 m² je Kind kann nicht erfüllt werden. In welchem Umfang zusätzliche Flächen ausgewiesen werden müssen, wird im Genehmigungsverfahren mit dem LRA FFB geklärt werden.

Die erforderlichen Stellplätze können auf bereits vorhandenen Flächen nachgewiesen werden.

Die Durchführung der Baumaßnahme im Gebäude ist von September 2015 bis zum geplanten Fertigstellungstermin 01.01.2016 vorgesehen. Die Außenanlagen werden vermutlich ab Juni/Juli 2016 zur Benutzung bereit sein.

Nutzflächen nach DIN 277

Erdgeschoss	Gruppenraum 1	62,0		
	Nebenraum	20,0		
	Gruppenraum 2	38,0		
	Küche	17,5		
	Spielflur	42,0		
	Treppenhaus	9,5		
	Garderoben	19,0		
	Wickelraum	9,0		
	WC-Kinder	11,5		
	Flur incl. Nebeneingang	12,0		
	WC Personal	1,5		
	Vorbereich Haupteingang	8,0		
	Summe EG		250,0	
Obergeschoss	Mehrzweckraum	60,0		
	Abstellraum	5,5		
	Gruppenraum 3	41,0		
	Nebenraum	17,0		
	Kiga- Leitung	15,5		
	WC Personal	3,5		
	Flure bei Treppe	7,0		
	Garderobe	7,0		
	Personalraum	14,0		
	WC-Kinder	6,0		
	Teeküche (zbV)	18,0		
	Flur	13,5		
	Summe OG		208,0	
Untergeschoss	Lager	16,0		
	Lager	35,5		
	Flur	15,0		
	Summe UG		66,5	
	Summe alle Geschosse			**524,5 m²**

Terrassenflächen sind nicht enthalten

Teile des Untergeschosses sowie das Dachgeschoss bleiben ungenutzt

Kostenschätzung nach DIN 276

KG	Bezeichnung der Kostengruppen	Betrag in Euro	Bemerkung
100	Grundstück ist vorhanden	0,00 €	
200	Herrichten und Erschließen (ist vorhanden)	0,00 €	
300	Bauwerk – Baukonstruktion	270.724,67 €	
400	Bauwerk – Technische Anlagen	93.117,50 €	
500	Außenanlagen nur Teilansatz	136.190,74 €	
600	Ausstattung und Kunstwerke	127.731,00 €	
700	Baunebenkosten	155.010,20 €	
	Kostenschätzung 06-2015	782.774,11 €	
	Umbauzuschlag ca. 12 %	92.225,89 €	
	Summe:	**875.000,00 €**	

Haushaltsmittel sind nicht ausreichend vorhanden, es ist eine außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von 900.000 € erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Die notwendigen Haushaltsmittel stehen im Haushaltsplan zur Verfügung.
☐ Haushaltsmittel sind nicht ausreichend vorhanden, es ist eine überplanmäßige Ausgabe von € erforderlich. Deckung:
☒ Haushaltsmittel sind nicht vorhanden, es ist eine außerplanmäßige Ausgabe von 900.000 € erforderlich.
Deckung:
Vorhanden: Nutzungsänderung Alte Schule Bhf. nach Machbarkeitsstudie HHSt 36611 1014 / 300.000.- €
Aus Schwimmbadsanierung 2015 (1.700.000 €) ein Teilbetrag HHSt 11711 8001 / 600.000.- €
Summe Nutzungsänderung 2015 HHSt 36611 1014 / 900.000.- €

Fachbereich: Hochbau Freigabe:
Bearbeiter/in: Herr Promper