

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/1012/2016-2021	Vorlagenbearbeitung: Marco Grein
Aktenzeichen: L III.620-314	Federführung: Fachbereich III	Datum: 27.05.2020

Sanierung des Gemeinschaftszentrums Oberjosbach - Grundsatzbeschluss

Beratungsfolge	Behandlung
Gemeindevorstand	nicht öffentlich
Ortsbeirat Oberjosbach	öffentlich
Bau-, Umwelt- und Sozialausschuss	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich
Gemeindevertretung	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Eine Sanierung des Gemeinschaftszentrums Oberjosbach wird für den Zeitraum 2023/2024 angestrebt.
2. Von der Vorplanung/Projektstudie zur Sanierung des Gemeinschaftszentrums Oberjosbach (Anlage 1) wird Kenntnis genommen.
3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, bereits 2020 die weiteren Planungsleistungen auszuschreiben und zu vergeben. Es soll eine stufenweise Beauftragung, zunächst bis Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung mit Kostenberechnung) erfolgen. Entsprechende Mittel sind in den Haushalt 2021 einzustellen.
4. Bestandteil der Planungsaufgabe ist auch eine vergleichende Betrachtung eines Ersatzneubaus
5. Die Bildung von Bauabschnitten ist zu prüfen und ggf. darzustellen
6. Bei der Planung sind die örtlichen Vereine in geeigneter Form einzubinden
7. Es ist zu eruieren, inwieweit Fördermittel zum Einsatz kommen können
8. Der Gemeindevertretung ist zunächst das abgestimmte Bauprogramm und in der Folge die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung in Form eines Baubeschlusses zur Freigabe zuzuleiten

Reimann
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkung:

Teilhaushalt: 5730 Gemeindehallen
Sachkonto / I-Nr.: Die Bau- und Planungskosten sind im Finanzhaushalt (Investitionen) zu buchen, da es sich um eine umfassende Sanierung handelt
Auftrags-Nr.:

Sachverhalt:

Das Gemeinschaftszentrum Oberjosbach wurde im Jahr 1974 errichtet. 1995 erfolgten im Zusammenhang mit dem Anbau des Feuerwehrgerätehauses eine Erweiterung sowie ein Umbau.

Der umbaute Raum beträgt 7.181 m³, die Nutzfläche 1.310 m².

Das GMZ besteht aus den Nutzungseinheiten

- Gemeinschaftszentrum mit Saal (240 m²), Nebenraum (50m², zurzeit Stuhllager) und zwei kleineren Vereins- und Besprechungsräumen (Ilfelder Stube und Wilrijkstube)
- Gaststätte mit Nebenraum und Kegelbahn
- *Hausmeisterwohngebäude Wiesenstr. 3a*
- *Feuerwehrgerätehaus*

Das Feuerwehrgerätehaus wird zunächst nicht weiter betrachtet, ist aber im Hinblick auf die Haustechnik mit dem GMZ verbunden. Ebenfalls nicht weiter betrachtet wird das Hausmeister-Wohngebäude, welches vor einigen Jahren saniert worden ist.

Die Halle wird intensiv vor allem durch verschiedene Vereine aus Oberjosbach und Niedernhausen genutzt. Nur sporadisch genutzt werden hingegen die Ilfelder Stube und die Wilrijkstube.

Das GMZ entspricht in bautechnischer, funktionaler und gestalterischer Sicht nicht mehr den heutigen Anforderungen:

- die Außenhülle (Fenster, Dach, Fassade, Türen) weist keinen ausreichenden Wärmeschutz auf und ist Instandsetzungsbedürftig. Wegen des schlechten baulichen Zustandes der bestehenden Holzfenster sollte in deren Austausch die oberste Priorität liegen.
- die Oberflächen im Gebäudeinneren (Wände, Böden, Türen, Bühne) entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen und sind teils abgenutzt und nicht mehr ansehnlich
- der Eingangsbereich wirkt düster und wenig einladend. Der Bodenbelag ist rutschig.
- die Haustechnik muss überprüft und ggf. erneuert werden, u.a. die Elektroinstallation
- der Brandschutz muss überprüft und ggf. ertüchtigt werden
- die Modernisierung der Bühnen- und Veranstaltungstechnik, vor allem im Bereich der Beleuchtung, steht an.

Der Sportboden in der Halle ist noch brauchbar und bedarf aus heutiger Sicht nicht unbedingt eines Austauschs.

In den zurückliegenden Jahren wurden mit Ausnahme des Hausmeisterwohngebäudes und des WC im UG (Gaststätte) keine nennenswerten Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Grundsätzlich zu überdenken sind einige Grundrissaufteilungen innerhalb des Gebäudes. So ist angesichts der geringen Nutzung der „Stuben“ eventuell eine Zusammenlegung zu einem größeren Raum sinnvoll. Auch für den künftigen Gaststättenbetrieb müssen tragfähige und zugleich bezahlbare Überlegungen erarbeitet werden.

Um die Baukosten näher eingrenzen zu können, wurde das Büro LOOC/M aus Frankfurt mit der Erarbeitung einer Projektstudie mit Grobkostenprognose beauftragt (Anlage 1).

Die Kostenschätzung schließt mit einer Summe von 755 T€ brutto ab. Dieser Betrag deckt nach Dafürhalten der Verwaltung jedoch nicht alle anfallenden Kosten ab. Hinzu kommen noch die Kosten für eine evtl. Erneuerung der Haustechnik und Baukostensteigerungen (ca. 5% pro Jahr).

Die Verwaltung rechnet mit Kosten von **rd. 1,4 – 1,5 Mio. Euro**.

Dies ist jedoch nur ein erster Anhaltspunkt. Genauen Aufschluss wird eine Entwurfsplanung mit Kostenberechnung bieten. Um die Wirtschaftlichkeit einer umfassenden Sanierung zu untermauern, soll ein Vergleich zwischen der Sanierung und einem grundsätzlich denkbaren Ersatzneubau nach Abriss des Bestandsgebäudes erfolgen. **Ausgangspunkt sollte die Festlegung des konkreten Bauprogramms, im intensiven Dialog mit den Nutzern/Vereinen sein.**

Wegen der erheblichen Unsicherheiten der Kommunalfinancen durch die Coronakrise muss bei neuen Projekten derzeit immer auf den Finanzierungsvorbehalt hingewiesen werden. Unabhängig davon ist ein Austausch der Fenster unumgänglich und sollte auf jeden Fall in den nächsten 3-4 Jahren, notfalls als Einzelmaßnahme, erfolgen.

Die Verwaltung schlägt vor, die erforderlichen Planungsleistungen auszuschreiben. Bis zum Baubeschluss der Gemeindevertretung werden jedoch nur die Leistungsphasen bis Lph. 3 (Entwurfsplanung) abgerufen.

Grein
Fachbereichsleiter III

Anlagen:
Grobkostenschätzung LOOC/M